

Schätzungskommission

Urteil vom 23. April 2020

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2020.1**

A. + B. Y

gegen

Einwohnergemeinde X

betreffend **Rechnung Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Die Einwohnergemeinde (EG) X stellte am 25. Juli 2019 A. und B. Y folgende Rechnungen zu für Anschlussgebühren Kanalisation und Wasser aufgrund wertvermehrender Investitionen von CHF 242'900 gemäss Einschätzung der SGV (Soothurnische Gebäudeversicherung) vom 15. Januar 2019: Rechnung Anschlussgebühren Kanalisation von total CHF 7'848.10 (inkl. 7.7 % MWST; Kanalisation: CHF 2'429, ARA-Einkaufsgebühr: CHF 3'643.50, nicht verschmutztes Regenabwasser: CHF 1'214.50) und Rechnung Anschlussgebühren Wasser von total CHF 3'482.65 (inkl. 2.5 % MWST; Baugebühren: CHF 192.90, Baustelle: CHF 800, Anschlussgebühren Wasser: CHF 2'429).

Am 4. August 2019 erhoben A. und B. Y gegen die zwei Rechnungen jeweils Einsprache. Die Berechnungsgrundlage der SGV sei falsch, da darin Kosten für Aushub, Architektur etc. enthalten seien sowie der Ersatz der Terrasse und des Hauszugangs, welche bereits vor dem Umbau bestanden hätten und folglich nicht als Mehrwert zu betrachten seien. Zudem sei die Benützungsgebühr für die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund von CHF 800 falsch, da während der gesamten Bauphase keine solche Benützung stattgefunden habe. Es wurde eine Reduktion des Rechnungsbetrags um 50 % beantragt. Zudem sei die Benützungsgebühr von öffentlichem Grund ersatzlos zu streichen.

Mit Entscheid vom 16. Dezember 2019, mitgeteilt am 21. Januar 2020, wurden die Einsprachen abgewiesen. Die Rechnungen seien auf Grundlage der Einschätzung der SGV erstellt worden. Zudem sei gemäss Baureglement eine Gebühr zu erheben, die dem Umfang der Benützung entspreche. Die Platzverhältnisse während der ganzen Bauarbeiten sei sehr beengt gewesen und die öffentliche Strasse sei als Umschlagsfläche benutzt worden. Eine Reduktion der Anschlussgebühren um 50 % sei nicht gerechtfertigt. Die Gebühren seien für den gesamten Mehrwert geschuldet.

2. Mit Eingabe vom 24. Januar 2020 gelangten A. und B. Y (nachfolgend Beschwerdeführer) an die Kantonale Schätzungskommission. Sie sind mit der Berechnungsbasis nicht einverstanden. Gemäss Reglement der Gemeinde müssten für den Mehrwert ab CHF 100'000 Anschlussgebühren entrichtet werden. Folglich betrage die Berechnungsbasis CHF 142'900 (CHF 242'900 abzügl. CHF 100'000). Die Beschwerdeführer ersuchen um Überprüfung der Angelegenheit.

Mit Vernehmlassung vom 27. Februar 2020, welche nicht innert Frist bis 21. Februar 2020 eingereicht wurde, hielt die EG X fest, dass die Eingabe der Beschwerdeführer nicht korrekt erfolgt sei, da ein anderer Beschwerdegrund angegeben werde. Zudem müssten gemäss Reglement für einen Mehrwert ab CHF 100'000 Anschlussgebühren nachbezahlt werden. Sämtliche Mehrwerte unter diesem Betrag würden nicht mehr in Rechnung gestellt. Hier sei die Limite klar überschritten und die Verrechnung der Anschlussgebühren korrekt erfolgt. Die Gemeinde entschuldigte sich für die zu späte Einreichung der Vernehmlassung und bittet diese so zu akzeptieren.

Mit Stellungnahme vom 15. März 2020 hielten die Beschwerdeführer im Wesentlichen an ihren bisherigen Ausführungen in der Einsprache und der vorliegenden Eingabe fest.

Richtig wäre ihres Erachtens folgender Ablauf: Korrektur der Gesamtsumme des Gebäudeversicherungswerts, Berücksichtigung bzw. Abzug der Pooltechnik und Abzug von CHF 100'000 vom Restbetrag und darauf Erhebung der Anschlussgebühren. Die Beschwerdeführer ersuchten um eine angemessene Reduktion der Gebühren, vor allem auch, weil die Vernehmlassung der Gemeinde nach Ablauf der Frist erfolgt und daher nicht zu berücksichtigen sei.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde wurde frist- und grundsätzlich auch formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zu deren Behandlung zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf die Eingabe ist damit prinzipiell einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführer haben vor der Gemeinde eine Reduktion der Gebühren um 50 % beantragt. Auch im vorliegenden Verfahren verlangen sie eine angemessene Reduktion, indessen mit einer anderen Begründung. Mit der Beschwerde dürfen keine neuen Begehren vorgebracht werden. Hingegen sind neue tatsächliche Behauptungen und die Bezeichnung neuer Beweismittel erlaubt, wenn sie mit dem Streitgegenstand zusammenhängen (§ 68 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz, BGS 124.11). Nach dem Gesagten ist die Beschwerde auch insofern formgerecht erfolgt.

1.3 Die Gemeinde hat ihre Vernehmlassung vom 27. Februar 2020 unbestrittenermassen verspätet eingereicht, ohne diese Verspätung weiter zu begründen. Die Vernehmlassung kann daher nicht berücksichtigt werden.

2.1 Gemäss § 28 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) haben die Grundeigentümer und Benützer für die Benützung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen Anschluss- und Benützungsgebühren zu entrichten (Abs. 1); diese dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen, ihre Höhe ist so zu bemessen, dass sich die Anlagen weitgehend selbst erhalten (Abs. 2). Nach § 29 GBV erhebt die Gemeinde für den Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen eine einmalige Anschlussgebühr. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der SGV der angeschlossenen Gebäude berechnet, sofern die Gemeinde nicht eine andere Berechnungsgrundlage beschliesst (Abs. 1). Die Gebührenansätze für den Anschluss an die Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung sind von der Gemeinde in einem Reglement nach Art. 3 lit. a GBV festzulegen; dabei kann sie für Erschliessungsanlagen, die nur durch Gebühren finanziert werden, höhere Ansätze bestimmen (Abs. 2). Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen ist eine Nachzahlung zu leisten. Die Gemeinde kann bestimmen, dass bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme um weniger als 5 % keine Anschlussgebühr nachzuzahlen ist (Abs. 3).

2.2.1 Die Gemeinde X hat vor allem auch gestützt auf das PBG und die GBV ein Reglement über die Wasserversorgung (Wasserreglement) erlassen. Dieses Reglement trat nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung vom November 1988 und der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. vom1988) per 1. Oktober 1988 in Kraft (§ 110 Wasserreglement). Die hier streitige Wasseranschlussgebühr ist in § 88 geregelt. Danach ist für jeden ständigen Anschluss an die Wasserversorgung eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der SGV (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet. Die Ansätze sind in der Tarif- und Gebührenordnung im Anhang des Wasserreglements festgelegt. Für die Berechnung der einmaligen Anschlussgebühr werden die Gebäudeversicherungssummen von Haupt- und Nebengebäuden, in denen sich Wasserentnahmestellen befinden oder nachträglich installiert werden, zusammengezählt, soweit sie an der gleichen Hauszuleitung (nach § 27) angeschlossen sind. Der Hauseigentümer ist verpflichtet, der Wasserkommission jede Installationserweiterung anzumelden. Die Wasserkommission ist berechtigt, nötigenfalls Kontrollen durchzuführen. Erfährt ein Gebäude, das bereits an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen ist, infolge baulicher Veränderung gleich welcher Art (Umbau, Ausbau, Anbau usw.), eine Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts, so ist die in der Tarif- und Gebührenordnung festgelegte Anschlussgebühr für die Schätzungsdifferenz nachzuzahlen. Für künftige allgemeine Erhöhungen der Gebäudeversicherungswerte sind dagegen keine Nachzahlungen zu leisten. Eine Rückzahlung von Anschlussgebühren bei nachträglicher Herabsetzung des Gebäudeversicherungswerts findet nicht statt. Für jeden ständigen Wasseranschluss wird somit aufgrund von § 88 Wasserreglement eine Anschlussgebühr erhoben. Sie beträgt: 1 % der Gesamtversicherungssumme der SGV (Haupt- und Zusatz-Gebäudeversicherungssumme) für eine Schätzung bis CHF 5'000'000, 0.75 % für die Schätzung von weiteren CHF 5'000'000 und 0.50 % für die Schätzung ab CHF 10'000'000 (Anhang zum Wasserreglement, Tarif- und Gebührenordnung, Ziff. 3).

2.2.2 Sodann hat die Gemeinde X vor allem auch gestützt auf das PBG und die GBV ein Reglement über die Abwassergebühren (Abwasserreglement) erlassen. Dieses Reglement trat nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung vom Juni 2003 und der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. vom2003) per 1. April 2003 in Kraft (§ 14 Abwasserreglement). Die hier streitige Abwasseranschlussgebühr ist in § 5 geregelt. Danach ist zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten Investitionen für jeden Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen. Die Anschlussgebühr für Schmutzabwasser wird aufgrund der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung (Haupt- und Zusatzgebäudeversicherungssumme) im Zeitpunkt des Anschlusses erhoben. Die Ansätze für die kommunalen Entwässerungsanlagen und die ARA-Einkaufsgebühr sind in der Gebührenordnung im Anhang des Abwasserreglements festgelegt. Für nicht verschmutztes Regenabwasser, das in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, wird zusätzlich eine Anschlussgebühr von 0.5 % der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung erhoben. Tritt eine Höherschätzung der Gebäude (infolge baulicher Veränderung gleich welcher Art) oder der Grundstücke, die bereits an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen sind, ein, so muss für den Mehrwert ab CHF 100'000 die Anschlussgebühr nachbezahlt werden. Für künftig allgemeine Erhöhungen der Versicherungswerte sind indessen keine Nachzahlungen auf dem Mehrwert zu leisten. Es gibt keine Gebührenrückerstattung an bereits bezahlte Anschlussgebühren. Gemäss Anhang zum Abwassergebührenreglement beträgt die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser jeder angeschlossenen Baute und Anlage 1 %

der Gesamtversicherungssumme der SGV (Haupt- und Zusatzgebäudeversicherungssumme) für eine Schätzung bis CHF 5 Mio., 0.75 % für die Schätzung von weiteren CHF 5 Mio. und 0.5 % für die Schätzung ab CHF 10 Mio. An den Verbandsanlagen des ARA-Zweckverbands 1.5 % der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung. Die Anschlussgebühr für die Einleitung von unbelastetem Regenabwasser beträgt 0.5% der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung.

3. Im vorliegenden Fall sind die Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation streitig, welche die Gemeinde erhoben hat infolge wertvermehrender Investitionen der Beschwerdeführer gemäss Einschätzung der SGV vom 15. Januar 2019.

3.1 Zwar mag die Formulierung in den beiden genannten Gemeindereglementen verfänglich erscheinen, wonach bei einer Höherschätzung der Gebäude (infolge baulicher Veränderung gleich welcher Art) oder der Grundstücke, die bereits angeschlossen sind, für den Mehrwert ab CHF 100'000 die Anschlussgebühr nachbezahlt werden muss (vgl. auch § 87 Wasserreglement: Erschliessungsbeiträge, Abs. 4: Anschlussgebühren). Dieser Mehrwert ab CHF 100'000 ist aber nicht als Freibetrag zu verstehen, welcher nicht zu berücksichtigen wäre, sondern als Grenzwert, ab welchem Nachzahlungen zu leisten sind und welcher mit zu berücksichtigen ist. Demgegenüber werden Mehrwerte unter CHF 100'000 nicht in Rechnung gestellt. Das Gesagte ergibt sich zudem eindeutig aus der kantonalrechtlichen Regelung von § 29 Abs. 3 GBV, wonach bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen eine Nachzahlung zu leisten ist resp. bei einer Erhöhung um weniger als 5 % gegebenenfalls keine Nachzahlung zu erfolgen hat.

3.2 Vorliegend beträgt der Mehrwert CHF 242'900 gemäss Schätzung der SGV vom 15. Januar 2019. Damit ist die Grenze von CHF 100'000 überschritten. Nach dem Ausgeführten ist hier der gesamte Mehrwert von CHF 242'900 zu berücksichtigen, inkl. dem Grenzwert von CHF 100'000. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet.

3.3 Was die Beschwerdeführer weiter einwenden, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Eine Korrektur der Gesamtsumme des Gebäudeversicherungswerts um die geltend gemachten Komponenten Treppe, Terrasse, Pooltechnik etc. ist vorliegend nicht mehr möglich, da die Einschätzung der SGV vom 15. Januar 2019 anhand der Angaben und Unterlagen unangefochten in Rechtskraft erwachsen ist und damit gilt. Weshalb insofern die Pooltechnik mit Wärmepumpe, Rollläden etc. abgezogen werden soll, ist nicht ersichtlich; in der Einschätzung der SGV wurde ein Unterstand mit Pool im Wert von CHF 182'700 berücksichtigt. Wie aufgezeigt, kann hier entgegen dem Einwand der Beschwerdeführer nicht vom Restbetrag ein gebührenfreier Betrag von CHF 100'000 abgezogen und auf dem Rest die Anschlussgebühren erhoben werden. Im Übrigen sind keine anderen Gründe erkennbar für eine Reduktion der Anschlussgebühren, auch wenn die Gemeinde ihre Vernehmlassung nicht fristgerecht eingereicht hat. Dass hier schliesslich das Äquivalenzprinzip bzw. der Verhältnismässigkeitsgrundsatz verletzt wäre (vgl. § 31 GBV; Bundesgerichtsentscheid BGE 132 II 371; Solothurnische Gerichtspraxis SOG 1990 Nr. 43; 2014 Nr. 23), ist nicht weiter geltend gemacht worden und auch nicht ersichtlich; dass die Gebühren offensichtlich unangemessen wären,

kann nicht gesagt werden. Im Vergleich mit anderen Gemeinden und aufgrund der langjährigen kantonalen Praxis können Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser in Höhe von hier 1 % des Gebäudeversicherungswerts nicht übersetzt sein (SOG 2011 Nr. 21 E. 5 f.).

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen somit abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 750 festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 750 werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar:

M. Frey

W. Hatzinger

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der EG X (eingeschrieben)

Expediert am: