

Schätzungskommission

Urteil vom 10. September 2020

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2020.5**

A AG

gegen

Einwohnergemeinde X

betreffend **Kanalisationsanschlussgebühr**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Rechnung Kanalisationsanschlussgebühren vom 24. Januar 2020 verlangte die Einwohnergemeinde (EG) X von der A AG den Betrag von Fr. 42'860.85 (inkl. Fr. 3'064.35 MwSt zu 7.7 %) gemäss Entscheid der Baukommission vom Januar 2020 betreffend Abbruch Unterstand Nord, Teilabbruch Unterstand 01, Ersatzneubau Unterstand 02 und Zwischenbau Lagerhalle 03, Erstellung Parkplätze Y-weg 01, 02 und 03, Kanalisation und Versickerung. Gegen diese Rechnung erhob die A AG am 5. Februar 2020 Einsprache. Beim Bauvorhaben gehe es um einen Ersatzbau, der nicht eine Neuerschliessung der Kanalisation erfordere. Beim Bau der Liegenschaften im Jahr 1975 seien bereits Kanalisationsanschlussgebühren bezahlt worden. Die Einsprecherin wolle einen Anschlussbetrag leisten, aber nicht in dieser Höhe.

1.2 Mit Verfügung vom 16. Juni 2020 wurde die Einsprache abgewiesen. Die Kanalisationsanschlussgebühren wurden bestätigt. Es würden keine Verzugszinsen anfallen. Zur Begründung wurde v.a. festgehalten, dass die Kanalisationsanschlussgebühren für Grundstücke in der Gewerbezone entsprechend einer etappierten Überbauung berechnet werden könnten wegen der oft grossen Grundstückflächen und der folglich relativ hohen Abgaben. Das Grundstück GB Nr. 001 sei in verschiedenen Etappen überbaut worden, gesichert sei 002, 003, 004 und 005; dabei seien von einigen Gebäuden Fakturierungen der Kanalisationsanschlussgebühren bekannt, von anderen sei dies nicht der Fall. Bei bereits überbauten Grundstücken würden zur Berechnung der Anschlussgebühren die bereits abgerechneten Grundstücks- bzw. Gebäudeflächenanteile abgezogen, ebenso die Flächenteile altrechtlicher Bauten, von denen eine allfällig erfolgte Abrechnung nicht belegt sei oder nicht mehr nachvollzogen werden könne. Wie bei einem Ersatzneubau würden Kanalisationsanschlussgebühren fällig, falls das Grundstück nicht bereits vollständig abgerechnet worden sei. Zudem seien die geplanten Neubauten flächenmässig nicht kongruent mit den abzurechnenden Gebäuden. Die fakturierte Gebühr entspreche dem Gemeindereglement.

2.1 Gegen diese Verfügung gelangte die A AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) mit Beschwerde vom 18. Juni 2020 an die Kantonale Schätzungskommission. Dazu wurde im Wesentlichen geltend gemacht, die alten Hallen würden durch neue ersetzt, um den heutigen Bedürfnissen des Werkhofs der A AG gerecht zu werden. Die Flächen würden identisch bleiben; einzig die Form in Länge und Breite werde modifiziert. Zudem werde die grosse Halle extensiv begrünt, was die bestehende Situation verbessere. Die alten Dachflächen mit ihren grossen Dachvorsprüngen seien sogar grösser als die zwei neuen Ersatzhallen. Somit würden die Dachflächen reduziert; die Beschwerdeführerin reichte einen entsprechenden Situationsplan ein. Sie sei bereit, einen angemessenen Betrag an die Anschlusskosten zu leisten, jedoch nicht in der verfügbaren Höhe. Es wurde um Überprüfung der Angelegenheit ersucht.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 9. Juli 2020 beantragte die EG X die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Die Gemeinde hielt im Wesentlichen an ihren bisherigen Ausführungen fest. Zudem wurde bestritten, dass hier bereits eine Kanalisationsanschlussgebühr bezahlt worden sei. Die fakturierte Gebühr entspreche den gesetzlichen Grundlagen, v.a. auch dem Gemeindereglement.

2.3 Mit Stellungnahme vom 22. Juli 2020 hielt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen fest, dass sie das Grundstück im Jahr aus dem Konkurs der C käuflich erworben habe. Daher könne sie nicht belegen, welche Gebühren beim Bau der Liegenschaften bereits bezahlt worden seien. Das Grundstück sei in Treu und Glauben erworben worden, dass sämtliche Gebühren für die bestanden Liegenschaften bezahlt worden seien. Da der Ersatzbau der Liegenschaft die gleichen Dimensionen habe wie der vorangegangene Bau, sei die Beschwerdeführerin nicht bereit, eine so hohe Rechnung für Kanalisationsanschlussgebühren zu bezahlen. Sie wolle der Gemeinde aber einen angemessenen Unkostenbeitrag entrichten.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte frist- und formgerecht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 36 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, GBV, BGS 711.41). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf das Rechtsmittel ist einzutreten.

2.1 Gemäss § 28 GBV 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 Solothurnischen Gebäudeversicherung 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 festzulegen (Abs. 2 und Art. 3 lit. a).

Führt die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage von § 29 GBV im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beträgen, weicht insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde ab, so hat der Gemeinderat die Gebühr zu ermässigen (§ 31 GBV). Nach der Rechtsprechung darf die schematisch festgelegte Gebühr zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis geraten und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen. Bei § 31 GBV geht es um ein Korrektiv, mithin um eine Ausnahmeregelung, die restriktiv zu handhaben ist (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2014 Nr. 23 E. 4.2; Bundesgerichtsentscheid BGE 132 II 47 und SOG 1990 Nr. 43).

2.2 Die EG X hat gestützt auf das Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) und die GBV ein entsprechendes Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (Regl.) erlassen. Dieses Reglement trat nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRB Nr. vom bzw. RRB Nr. vom) in Kraft

(§ 25 Regl.). Die Anschlussgebühr für die Abwasserbeseitigungsanlagen ist in den §§ 12 ff. geregelt: Sie ist zonengewichtet und bemisst sich nach der Grundfläche, multipliziert mit der zulässigen Ausnutzungsziffer; bei Erhöhung der Ausnutzungsziffer infolge Erweiterungen wird die Gebühr entsprechend berechnet (§ 12 Regl.). Sofern Grundstücke in den Industrie- und Gewerbezone in mehreren Etappen überbaut werden, wird die massgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der Anschlussgebühr, unter Berücksichtigung einer sinnvollen Erweiterungsmöglichkeit, durch die Baukommission festgelegt (§ 13). Der Berechnung der Anschlussgebühren werden Ausnutzungsziffern oder Ausnutzungsfaktoren zugrunde gelegt; soweit die Ausnutzungsziffern nicht festgelegt sind, gilt für die Gewerbezone I und II ein Ausnutzungsfaktor von 1.0 (§ 14 Regl.). Für Bauten ohne Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlagen wird keine Anschlussgebühr erhoben (§ 15 Regl.).

2.3 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Urteil 2C_341/2009 vom 17.5.2010, betreffend Anschlussgebühren nach einem Gebäudeumbau) ist die volle Anschlussgebühr im System der zonengewichteten Fläche ZGF bei Um- und Ausbauten nur einmal geschuldet; andernfalls würde dieselbe Anschlussleistung mehrmals bezahlt (E. 3.1). Diese Bemessungsmethode stellt auf die nach dem Zonenplan mögliche Ausnutzung der Liegenschaft ab und nicht auf die baulich tatsächlich beanspruchte Nutzung; eine Liegenschaft erfährt bereits mit ihrem Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz einen Mehrwert, der den gesamten auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen entspricht, auch wenn die Möglichkeit vorerst nicht ganz beansprucht wird (E. 4.2). Weiter hielt das Bundesgericht fest, dass Anschlussgebühren dazu dienen, die Kosten der Erstellung der Infrastrukturanlagen (inkl. Amortisation und angemessene Reserven) zu decken, an welche die Liegenschaft angeschlossen wird. Sie sind aufgrund ihrer Funktion einmalige Abgaben. Der einmal erfolgte Anschluss besteht zwar fort, doch werden die Gebühren für den Anschluss an das Kanalisationssystem und nicht für den Fortbestand des Anschlusses erhoben; für die Aufrechterhaltung der öffentlichen Infrastruktur erhebt das Gemeinwesen regelmässig besondere zusätzliche Abgaben, mithin Grundgebühren. Da Anschlussgebühren an die Anschlussgewährung anknüpfen, erscheint der Abgabetatbestand als zeitlich abgeschlossener Vorgang; folglich richtet sich die Erhebung dieser Abgaben grundsätzlich nach den im Zeitpunkt des Anschlusses geltenden Vorschriften. Die Erhebung zusätzlicher Anschlussgebühren für bereits angeschlossene Liegenschaften ist aber zulässig, wenn eine öffentliche Anlage neu erstellt oder in einer allen Liegenschaften zugutekommenden Weise erneuert oder ausgebaut wird (E. 5.1 mit Hinw.; vgl. zum Ganzen auch Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2017.102 vom 9.8.2017 E. 3 f., unter gerichtsentscheide.so.ch).

3.1 Im vorliegenden Fall geht es um den Teilabbruch bzw. Abbruch und Neubau von Unterständen und einer Lagerhalle, mithin unbestrittenermassen um den Ersatz von alten Hallen durch neue. Die Gebäude sind ebenso unbestritten an die öffentliche Entwässerung der EG X angeschlossen. Die Gemeinde stellte die streitige Kanalisationsanschlussgebühr in Rechnung, weil das Grundstück der Beschwerdeführerin bisher nicht vollständig abgerechnet sei. Dagegen macht die Beschwerdeführerin vor allem geltend, zwar würden die alten Hallen durch neue ersetzt; jedoch würden die Flächen identisch bleiben. Sie sei bereit, eine angemessene Anschlussgebühr zu bezahlen, jedoch nicht in der verlangten Höhe.

3.2 Wie gesehen, gilt hier das System der ZGF; mithin sind Art und Grösse der Überbauung des Grundstücks entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin grundsätzlich nicht massgebend. Insofern können die Form bzw. Länge und Breite der Gebäude und die extensive Begrünung der grossen Halle hier nicht relevant sein. Die Gemeinde hat geprüft, ob die verfügte Anschlussgebühr von Fr. 42'860.85 (inkl. MwSt). unter den konkreten Umständen angemessen ist (vgl. § 31 GBV, oben, E. 2.1, Ausnahmefälle). Dabei hat sie berücksichtigt, dass das Grundstück GB Nr. 001 der Beschwerdeführerin in verschiedenen Etappen überbaut wurde (unbestritten 002, 003, 004, 005); von einigen Gebäuden seien Fakturierungen der Kanalisationsanschlussgebühren vorhanden, bei anderen sei dies nicht der Fall. Wenn die Gemeinde bei diesem teilweise überbauten Grundstück zur Berechnung der strittigen Gebühr gemäss der angefochtenen Verfügung bereits abgerechnete Grundstücksflächen wie auch Flächenanteile altrechtlicher Bauten abgezogen hat, bei denen eine Abrechnung nicht mehr belegt ist, ist dagegen nichts einzuwenden. Dass die Gemeinde keine weiteren Reduktionsgründe festgestellt hat, ist nicht zu beanstanden. Wie erwähnt, werden bei einem Ersatzneubau wie hier, welcher nach dem Gesagten offensichtlich nicht vollständig abgerechnet ist, Kanalisationsanschlussgebühren fällig. Es ist nicht ersichtlich, dass es hier um Bauten gehen würde, deren Lebensdauer noch nicht abgelaufen war und die durch Neubauten ersetzt worden sind. Dass die Liegenschaft keinen Nutzen von der Abwasserentsorgung hätte, ist ebenso wenig erkennbar und wird auch nicht geltend gemacht. Es ist davon auszugehen, dass die alten Anschlüsse und die offenbar früher bezahlten Anschlussgebühren der Parzelle Nr. 001 amortisiert sind (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2P.223/2004 vom 18.5.2005, E. 3.3.3). Die betragsmässige Berechnung der Gebühr ($2'546 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 1.0 \times \text{Fr. } 8.- \times 1'046.3 \text{ Punkte} : 535.5 \text{ Punkte} = \text{Fr. } 39'796.50$, exkl. MwSt; vgl. § 12 Regl.) ist nicht zu beanstanden. Eine Reduktion der Anschlussgebühr durch die Gemeinde ist demnach nicht angezeigt. Die Beschwerde ist nach dem Ausgeführten somit unbegründet.

3.3 Was die Beschwerdeführerin weiter ausführt, kann zu keinem anderen Ergebnis führen.

3.3.1 Sie hat das Grundstück im Jahr aus einem Konkurs käuflich erworben. Sie könne daher nicht belegen, welche Gebühren beim Bau der Liegenschaften bereits bezahlt worden seien. Es seien aber beim Bau der Liegenschaften im Jahr 1975 bereits Kanalisationsanschlussgebühren bezahlt worden. Sie habe das Grundstück in guten Treuen erworben, wonach sämtliche Gebühren für die vorbestandene Liegenschaft bezahlt worden seien. Diese Einwände sind zwar nachvollziehbar, die Beschwerdeführerin kann daraus aber nichts für sich ableiten. Offenbar waren bei der Übernahme des Grundstücks nicht sämtliche Belege vorhanden oder die Beschwerdeführerin wurde nicht auf eine allfällige Gebührenpflicht aufmerksam gemacht resp. sie hat sich nicht entsprechend informiert. Indessen sollte an sich die Gemeinde den Nachweis erbringen können, welche Anschlussgebühren bereits bezahlt worden sind. Dass bei ihr nicht von allen Gebäuden Rechnungen der Gebühren vorhanden sind, hat die Gemeinde indes nach dem angefochtenen Entscheid insofern berücksichtigt, als sie die Flächenanteile altrechtlicher Bauten, bei denen eine Abrechnung nicht mehr nachvollziehbar ist, abgezogen hat. Die Gebührenberechnung ist betragsmässig nicht bestritten worden. Gegen die Berechnung ist denn anhand der Unterlagen und Angaben nichts einzuwenden. Dabei hat die Gemeinde letztlich nach dem geltenden Reglement berücksichtigt, dass hier die anteilmässige Fläche gemäss Baugesuch als Teilfläche im Sinne einer Etappierung zu berücksichtigen ist und nicht die gesamte Grundstücksfläche ($12'297 \text{ m}^2$) abzüglich bereits fakturierter Flächenanteile. Dass hier einzig die Flächen der

Neubauten zu beachten wären, hat die Gemeinde nach ihrem Reglement zutreffend nicht angenommen. Eine weitere Reduktion der Gebühr, etwa um die Hälfte, ist nicht angezeigt.

3.3.2 Wie gesagt, handelt es sich hier um einen Ersatzneubau bzw. Neuanschluss, für welchen entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin Kanalisationsanschlussgebühren fällig werden. So ist es auch unter dem Gesichtswinkel der Rechtsgleichheit nicht zu beanstanden, dass Ersatzneubauten wie hier gleichbehandelt werden wie erstmalige Neubauten. Im Hinblick auf die Bundesgerichtspraxis (vgl. Urteil 2C_153/2007 vom 10.10.2007) sind die Gemeinden grundsätzlich frei, die Kriterien zu bestimmen, wonach eine Baute einer vollen Anschlussgebühr oder einer ergänzenden Gebühr unterliegt. Es kann zwar zu Ungleichheiten führen, wenn ein relativ neues Gebäude abgerissen und durch eine bescheidenere Neubaute ersetzt wird. Dies ist vorliegend aber nicht erkennbar und auch nicht geltend gemacht worden. So ist auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung gegen die verlangten Gebühren nichts einzuwenden. Die Beschwerdeführerin hat die bestehenden Gebäude freiwillig abgebrochen und neue Bauten erstellt, um den heutigen Bedürfnissen des Werkhofs der A AG gerecht zu werden. Es verletzt daher die Rechtsgleichheit nicht, wenn dafür die gleiche Abgabe erhoben wird wie für andere Neubauten (Bundesgerichtsurteil 2C_759/2014 vom 6.2.2015, E. 6.4). Es liegt mithin ein neuer Abgabetatbestand vor. Ob die Gebühren wie z.B. bei einem Wiederaufbau eines neueren Gebäudes nach einem Brand in Anwendung von § 31 GBV zu ermässigen wären, kann offenbleiben, da hier kein solcher, vergleichbarer Fall vorliegt. Bei einer Parzellenfläche von total 12'297 m² bzw. einer relevanten Teilfläche von 2'546 m² und Anschlussgebühren von rund Fr. 42'861.- inkl. MwSt ist zudem eine Verletzung des Äquivalenzprinzips nicht ersichtlich. Eine einmalige Leistung von Fr. 8.- pro m² ZGF bzw. Teilfläche sowie unter Berücksichtigung des Zürcher Baukostenindexes für den Anschluss an das Kanalisationsnetz erscheint als Gegenleistung der Bauherrschaft als angemessen und entspricht wohl der von der Gemeinde erbrachten Leistung. Die Gebühr ist insofern nicht offensichtlich unangemessen. Ein Ausnahmefall nach § 31 GBV kann hier damit nicht vorliegen. Der angefochtene Entscheid ist somit nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'400.- festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.- werden der Beschwerdeführerin 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:

- A AG (eingeschrieben)
- Präsidium der EG X (eingeschrieben)

Expediert am: