

**Schätzungskommission**

**Urteil** vom 11. August 2021

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Lindemberger, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2021.2**

**A. + B. Y.**  
v.d.

gegen

**Einwohnergemeinde X.**

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Entscheid der Bau-, Planungs- und Umweltkommission der Einwohnergemeinde (EG) X. wurde u.a. festgehalten, dass A. + B. Y. Anschlussgebühren zu bezahlen hätten für die Wasserversorgung in Höhe von Fr. 4'920.- und die Abwasserbeseitigung in Höhe von Fr. 9'262.20, jeweils inkl. MwSt, ausmachend total Fr. 14'182.20. Dagegen wurde am 28. Oktober 2020 Einsprache erhoben. Dazu wurde v.a. angeführt, es gehe hier nicht um eine Neubaute. Die Anschlussgebühren seien daher nicht geschuldet bzw. eventuell angemessen zu reduzieren.

1.2 Mit Einspracheentscheid vom 19. Februar 2021 wurde die Einsprache vollumfänglich abgewiesen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen festgehalten, dass umfangreiche Umbauten im Sinne von Gesamtanierungen wie hier, welche die Nutzungsdauer der Baute erheblich verlängern würden, als Neubauten behandelt würden. Somit seien die umstrittenen Anschlussgebühren geschuldet.

2.1 Mit Beschwerde vom 22. März 2021 betreffend die Gebührenverfügung vom 15. Oktober 2020 gelangten A. + B. Y. (nachfolgend Beschwerdeführer) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, die angefochtene Verfügung und den Einspracheentscheid aufzuheben. Den Beschwerdeführern sei eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 1'068.- aufzuerlegen. Auf eine Wasseranschlussgebühr sei zu verzichten. Eventualiter sei die Sache zur Neuberechnung an die Gemeinde zurückzuweisen. Zudem sei die Frist wiederherzustellen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzügl. 7.7 % MwSt. zulasten der Gemeinde. Zur Begründung wurde im Wesentlichen geltend gemacht, die Beschwerdeführer hätten als Laien die falsche Rechtsmittelbelehrung mit einer Beschwerdefrist von 30 Tagen nicht erkennen können. Ausserdem hätten sie den Rechtsvertreter nach Ablauf der gesetzlichen 10-tägigen Frist mandatiert. Mit der vorliegenden Beschwerde sei indessen die 30-tägige Frist gemäss Rechtsmittelbelehrung gewahrt. Allenfalls wäre die Frist wiederherzustellen. Weiter sei das Einfamilienhaus der Beschwerdeführer lediglich teilweise saniert worden. Es seien keine umfassenden Umbauarbeiten vorgenommen worden. Es liege keine Gesamtanierung vor. Die Nutzungsdauer der Baute sei nicht erheblich verlängert worden bei einem Mehrwert der Gebäudeversicherungssumme von 20 %. Es gehe hier um einen Umbau und nicht einen Neubau. Es würden Kanalisationsanschlussgebühren von Fr. 1'068.- resultieren. Sodann seien aufgrund des kommunalen Reglements bei einem Umbau wie hier keine Wasseranschlussgebühren geschuldet.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 6. Mai 2021 (Postaufgabe) beantragte die EG X., auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Andernfalls sei diese abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer. Dazu wurde v.a. ausgeführt, die Beschwerdeführer seien im Einspracheverfahren offenbar juristisch beraten worden. Sie würden daher nicht als Laien gelten und hätten die falsche Rechtsmittelbelehrung erkennen müssen. Die Beschwerde vom 22. März 2021 sei damit nicht fristgerecht erfolgt. Die Fristen gemäss kantonalem Recht seien nicht verwirrend. Die Beschwerdeführer könnten sich auch nicht aufgrund der Vollmacht des Rechtsvertreters auf Vertrauensschutz berufen. Sie hätten sich die verspätete Beschwerde selber zuzuschreiben. Materiell gehe es hier um eine Totalsanierung. Es seien Grundrisse verändert, Wände entfernt und Fenster teilweise vergrössert

worden. Küche und Bad seien neu. Elektro- und Sanitärinstallationen seien komplett ersetzt worden. Die Räume seien in einen rohbauähnlichen Zustand zurückversetzt worden. Zudem seien offenbar die Fassade saniert, das Dach neu eingedeckt und der Randabschluss erneuert worden. All dies sei im Einspracheentscheid ausgeführt worden. Weiter könne der Gebäudeversicherungswert hier nicht massgebend sein. Es sei von einer erheblichen Verlängerung der Nutzungsdauer der Liegenschaft auszugehen. Ausserdem sei die Statik des Gebäudes betroffen. Es gehe nicht nur um eine Verbesserung der Wohnqualität. Ferner sei das Gebäudevolumen räumlich zu verstehen und nicht im Sinne eines Anteils am Gebäudeversicherungswert. Die baulichen Veränderungen seien als Gesamtsanierung anzusehen.

2.3 Mit Stellungnahme vom 28. Juni 2021 hielten die Beschwerdeführer an ihren bisherigen Rechtsbegehren vollumfänglich fest. Die Beschwerdeführer seien im Einspracheverfahren nicht anwaltlich vertreten gewesen; sie hätten den Rechtsvertreter erst am 18. März 2021 mandatiert. Die Beschwerde sei zulässig. Weiter sei der gesamte Gebäudeumriss erhalten worden. Die Wohnfläche sei immer noch dieselbe. Es seien keine umfassenden Umbauarbeiten am Einfamilienhaus der Beschwerdeführer durchgeführt worden. Die Fassade sei lediglich neu gestrichen und beim Dach alte durch neue Ziegel ersetzt worden; neue Randabschlüsse seien keine verlegt worden. Weiter sei der Gebäudeversicherungswert hier sehr wohl relevant. Ausserdem sei das Gebäudevolumen nicht vergrössert worden. Es liege hier eine Modernisierung und damit ein Umbau vor. Dass die Statik leicht verändert worden sei, ändere nichts. Die Gemeinde habe nicht nachgewiesen, dass es tatsächlich zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer der Liegenschaft gekommen sei.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde erfolgte formgerecht. Diese richtet sich gegen die Erhebung der Abwasser- und Wasseranschlussgebühren. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Jedoch fragt sich, ob die Beschwerde fristgerecht eingereicht worden ist.

1.2 Unbestrittenermassen liegt hier eine unrichtige Rechtsmittelbelehrung vor, wonach die Beschwerdefrist entgegen dem angefochtenen Einspracheentscheid der Gemeinde nicht 30, sondern 10 Tage beträgt. Dies stellt eine mangelhafte Eröffnung des Entscheids dar. Daraus darf den Beschwerdeführern kein Rechtsnachteil erwachsen, wenn sie sich in guten Treuen darauf verlassen durften. Allerdings geniessen nur Vertrauensschutz, wer die Unrichtigkeit der Rechtsmittelbelehrung nicht kennt und sie auch bei gebührender Aufmerksamkeit nicht hätte erkennen können. Rechtsuchende geniessen keinen Vertrauensschutz, wenn der Mangel für sie bzw. ihren Rechtsvertreter allein schon durch Konsultierung der massgeblichen Verfahrensbestimmung ersichtlich ist. Dagegen wird nicht verlangt, dass neben den Gesetzestexten auch noch die einschlägige Rechtsprechung oder Literatur nachgeschlagen wird (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., 2020, Rz. 1080 mit Hinw. auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts).

1.3 Hier verweist das einschlägige Reglement der EG X. über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (gültig ab 1.12.2012) in § 3 für den Weiterzug an eine höhere Instanz wie

die Schätzungskommission auf das kantonale Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11). Nach § 67 VRG beträgt die Beschwerdefrist wie erwähnt 10 Tage. Da sich diese Frist demnach nicht ohne weiteres aus dem kommunalen Reglement ergibt, ist zugunsten der Beschwerdeführer dafürzuhalten, dass sie sich auf Vertrauensschutz berufen dürfen und ihnen daher durch die unrichtige Rechtsmittelbelehrung der Gemeinde kein Nachteil entsteht. Demgegenüber ist ein treuwidriges Verhalten der Beschwerdeführer anhand der Unterlagen und Angaben nicht ersichtlich; insbesondere ist nicht erkennbar, dass sie bereits im kritischen Zeitpunkt der Zustellung des angefochtenen Einspracheentscheids vom 19. Februar 2021 bereits einen Anwalt mandatiert hätten. Die Beschwerde gilt demnach als fristgerecht erfolgt. Auf diese ist somit einzutreten.

2.1 Gemäss § 109 Abs. 1 PBG haben die Gemeinden für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation Gebühren zu erheben. Dabei haben die Gemeinden die Grundlagen der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV, BGS 711.41) zu beachten. Nach § 28 Abs. 1 GBV haben die Grundeigentümer und Benützer für die Benützung der öffentlichen Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung Anschluss- und Benützungsgebühren zu entrichten. Diese dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen. Ihre Höhe ist so zu bemessen, dass sich die Anlagen selbst erhalten (Deckung der Verwaltungskosten, Unterhalt, Abschreibung, Verzinsung usw.; § 28 Abs. 2 GBV). Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen erhebt die Gemeinde eine einmalige Anschlussgebühr. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet, sofern die Gemeinde nicht eine andere Berechnungsgrundlage beschliesst (§ 29 Abs. 1 GBV). Die Ansätze sind von der Gemeinde in einem Reglement festzulegen. 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 (§ 29 Abs. 3 GBV).

2.2 In der Gemeinde X. werden die volumenabhängigen variablen Kanalisationsanschlussgebühren bei allen Bauten und baulichen Massnahmen innerhalb des Gebietes des rechtsgültigen GEP erhoben. Dies auch dann, wenn faktisch kein oder kein zusätzlicher Anschluss vorgenommen wird. Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend (Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, genehmigt durch die Gemeindeversammlung: ... und den Regierungsrat mit Beschluss Nr. ..., Ziff. 2). An- und Aufbauten, die mehr als 30 % des bestehenden Gebäudevolumens ausmachen, werden als Neubauten behandelt. Umfangreiche Umbauten im Sinne von Gesamtanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern, werden ebenfalls als Neubauten behandelt (Regl., Ziff. 2.8, Umbauten und Zweckänderungen). Bei Wohnliegenschaften wie hier ist der Gebührenansatz 1.2 % der Differenz zwischen der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert). Betreffend die Wasseranschlussgebühren sind für die Gebührenfestlegung die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend (Regl., Ziff. 3). In Bezug auf umfangreiche Umbauten gilt das zu den Kanalisationsanschlussgebühren in Regl. Ziff.

2.8 Gesagte (Regl., Ziff. 3.10). Im Übrigen ist für Wohnliegenschaften wie hier im kommunalen Reglement kein Gebührenansatz wie bei den Abwasseranschlussgebühren (1.2 %) festgehalten.

3.1 Im vorliegenden Fall sind die Ansätze für die Gebührenfestlegung der Anschlussgebühren Wasser und Abwasser nach einem Umbau bzw. einer Sanierung der Liegenschaft der Beschwerdeführer streitig. Diese führen v.a. an, es gehe hier nicht um eine Gesamtsanierung, sondern um einen Umbau. Es würden daher lediglich Kanalisationsanschlussgebühren resultieren. Dagegen macht die Gemeinde materiell im Wesentlichen geltend, es gehe hier um eine Totalsanierung. Die Gebühren seien deshalb vollumfänglich geschuldet.

3.2 Die Schätzungskommission hatte im Urteil SKGEB.2019.7 vom 12. November 2019 bereits einen vergleichbaren Fall zu beurteilen (vgl. unter so.ch, Gerichte, Schätzungskommission). Wie in jenem Fall geht es auch hier nicht um einen Neubau, sondern um werterhaltende Umbauarbeiten, die im Vergleich zum Gesamtprojekt nicht entscheidend ins Gewicht fallen. Mithin handelt es sich um eine Liegenschaftssanierung, die keine Veränderung des Gebäudevolumens zur Folge hat. Zudem ist im vorliegenden Zusammenhang mit den Beschwerdeführern dafürzuhalten, dass der Gebäudeversicherungswert mit dem baulichen Mehrwert entgegen der Ansicht der Gemeinde durchaus berücksichtigt werden kann. Die Beschwerde ist demnach begründet, wonach es hier um einen nicht umfangreichen Umbau geht.

3.3 Beim umstrittenen Bauprojekt handelt es sich anhand der Angaben und Unterlagen (vgl. Baugesuchunterlagen) um eine Teilsanierung resp. Modernisierung und nicht einen umfassenden Umbau. Zwar hat die Gemeinde bei der Auslegung der erwähnten Bestimmungen ihres Reglements einen gewissen Spielraum. Aufgrund der Akten geht es aber entgegen ihrer Auffassung nicht um eine Totalsanierung, welche die Nutzungsdauer des Einfamilienhauses der Beschwerdeführer erheblich verlängern würde. Es erfolgt keine Nutzungsänderung, sondern eine Verbesserung der Nutzung bzw. der Wohnqualität. So wurden Küche und Bad erneuert sowie die Elektro- und Sanitärinstallationen. Dass die Räume in einen rohbauähnlichen Zustand zurückversetzt worden wären, ist anhand der Vorakten nicht ersichtlich. Die Wohnfläche als solche wurde auch nicht verändert; es wurden nur Wände entfernt und Fenster ersetzt. Ausserdem wurde unstrittig die Fassade neu gestrichen und die Dachziegel ersetzt. Zwar geht es hier nach dem Ausgeführten um Umbauarbeiten, aber nicht solche umfangreichen Arbeiten. Die entsprechenden Bestimmungen der Gemeinde im Sinne von Gesamtsanierungen können hier demnach nicht zur Anwendung gelangen. Das Bauprojekt der Beschwerdeführer ist damit nicht als Neubaute zu behandeln, sondern als Umbaute im Sinne einer Verbesserung der Wohnqualität. Aufgrund der Unterlagen (Police SGV vom ..., Beschwerdebeilagen) betragen der bauliche Mehrwert Fr. 89'000.- und der neue Gebäudeversicherungswert Fr. 434'080.-. Dies ergibt Kanalisationsanschlussgebühren von Fr. 1'068.- (1.2 % x Fr. 89'000.-; oben, E. 2.2, Regl. Ziff. 2.8) exkl. MwSt. Da die umstrittene Sanierung nicht als Neubaute, sondern als Umbaute zu behandeln ist, sind nach dem oben Angeführten (E. 2.2, Regl. Ziff. 3.10) hier keine Wasseranschlussgebühren geschuldet.

3.4 Die Beschwerde ist nach den Erwägungen gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid sowie der Anschlussgebührenentscheid sind aufzuheben. Den Beschwerdeführern sind Kanalisationsanschlussgebühren von Fr. 1'068.- zuzügl. 7.7 % MwSt aufzuerlegen. Die Beschwerdeführer schulden keine Wasseranschlussgebühren.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf Fr. 1'400.- festzusetzen. Zudem ist den obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern zulasten der Gemeinde eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist nach § 160 f. GT auf Fr. 2'400.- festzusetzen (inkl. MwSt und Auslagen).

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der Einspracheentscheid der Einwohnergemeinde X. vom 19. Februar 2021 und deren Anschlussgebührenentscheid vom 15. Oktober 2020 aufgehoben. Den Beschwerdeführern werden Kanalisationsanschlussgebühren von Fr. 1'068.- zuzügl. 7.7 % MwSt auferlegt. Die Beschwerdeführer schulden keine Wasseranschlussgebühren.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.- werden der Einwohnergemeinde X. zur Bezahlung auferlegt.
3. Den Beschwerdeführern wird zulasten der Einwohnergemeinde X. eine Parteientschädigung von Fr. 2'400.- (inkl. MwSt und Auslagen) zugesprochen.

#### **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:

- RA, (eingeschrieben)
- Einwohnergemeinde X, (eingeschrieben)

Expediert am: