

Schätzungskommission

Urteil vom 22. Juni 2022

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2022.4**

X. AG

gegen

Einwohnergemeinde Y.

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Am 24. September 2020 ersuchte die X. AG die Einwohnergemeinde (EG) Y. um Reduktion von Anschlussgebühren betreffend den Erweiterungsbau Logistik, da die Höhe der Gebühren für dieses Projekt unverhältnismässig sei. Die Gesuchstellerin wies zuerst auf die entsprechende Taxierung der SGV hin: Darin wird von einer Wertsteigerung von Fr. 11'852'300.- ausgegangen. Dies ergebe laut Gesuchstellerin Gebühren Wasser und Abwasser von jeweils Fr. 96'761.50 und eine Gebühr Kanalisationsnutzung von Fr. 118'523.-, ausmachend einen Totalbetrag von Fr. 312'046.- exkl. MWST. Der Erweiterungsbau umfasse vier Teilbereiche: Hochregallager und Lagerhalle für xxxx, Schulungscenter mit Büros und Sozialräume im OG Lagerhalle xxxx. Bei den beiden letzten Teilbereichen seien die Anschlussgebühren gerechtfertigt. Das Hochregallager verfüge über keinen einzigen Brauchwasseranschluss. Das Dachwasser werde in einer Dachwassermulde versickert. Für den Sprinklerschutz seien die Anschlussgebühren schon bei der Erstellung des Altbaus entrichtet worden. Beim Hochregallager gehe es um einen Grossbau Lagerhaus mit keinem Brauchwasserverbrauch. Sodann verfüge auch die Lagerhalle über keinen einzigen Brauchwasseranschluss. Die Gesuchstellerin machte im Weiteren die gleiche Begründung geltend wie beim Hochregallager. Zur Erläuterung habe sie auch den Wasserverbrauch 2018 und 2019 analysiert. Beim Neubauprojekt gehe es um eine Erweiterung, wobei kein zusätzlicher Wasserverbrauch entstanden sei. Bei den neu erstellten Nasszellen handle es sich nur um eine Entflechtung der Sozialräume in Büro- und Lagerbereich. Die Anzahl der Mitarbeitenden sei etwa gleichgeblieben. Die Gesuchstellerin führte sodann die Berechnung der Anschlussgebühren ohne Lagerhalle und Hochregal an als Aufteilung gemäss Schätzung der SGV vom 28. Januar 2020. Bei einer Wertsteigerung von Fr. 2'943'483.- würden sich Anschlussgebühren von total Fr. 88'305.- exkl. MWST ergeben, mithin jeweils Fr. 29'435.- für Wasser, Abwasser und Kanalisationsnutzung. Es wurde dementsprechend Antrag gestellt auf Ermässigung der Gebühren. Die Gesuchstellerin sei bereit, Kanalisationsgebühren zu entrichten, obwohl keine entsprechenden Anschlüsse durch den Neubau erstellt worden seien. Sie habe auch die Mehrkosten für die Wasserzuleitung der Sprinkleranlage in Kauf genommen, ohne über die Kostenbeteiligung von Fr. 105'000.- zu diskutieren. In Nachbarkantonen hätte auf diese Investition verzichtet werden können. Bei der Auftragsvergabe seien möglichst ortsansässige Firmen berücksichtigt worden. Seit über 20 Jahren sei das Geschäft stetig weiterentwickelt und es seien zusätzliche Stellen geschaffen worden. Inzwischen würden bis zu 10 Lernende in Y. ausgebildet. Die Gesuchstellerin beabsichtige, das Geschäft stetig weiterzuentwickeln.

1.2 Mit Verfügung vom 18. Januar 2022 wies die EG Y. das Gesuch um Reduktion der Anschlussgebühren ab. Nach ausführlicher Darlegung der gesetzlichen Grundlagen Wasser und Abwasser, der Kostenzusammenstellung, der Anhörung der Wasserkommission bzw. Werkkommission, der Rechtsprechung im Sinne der Verhältnismässigkeit und des Äquivalenzprinzips von Anschlussgebühren und der kantonalen Ausnahmeregelung hielt die Gemeinde als Fazit im Wesentlichen Folgendes fest: Laut Kostenzusammenstellung gehe die Gesuchstellerin von anderen, mithin zu hohen Beträgen als die Gemeinde aus. Das Gesuch beschränke sich auf die Formulierung aus dem kommunalen Reglement über die Wasserversorgung. Das kommunale Reglement zur Abwasserbeseitigung sehe keine Reduktion vor und diese werde von der Gesuchstellerin auch nicht beansprucht. Deren Vorschlag sehe eine Reduktion von 75 % des Totalbetrags der Gebühren vor. Weiter seien die Hausanschlüsse Sache der Grundeigentümer. Die Investitionskosten für die Sprinkleranlage seien bei der Gesuchbehandlung

nicht massgebend. Nachträgliche Anschlüsse an die Kanalisation der UG im Hochregallager und der Lagerhalle seien bautechnisch lösbar. Bei einem Gebäudeversicherungswert von Fr. 11'852'300.- und Anschlussgebühren von rund Fr. 296'307.50 (Abwasser) und rund Fr. 59'261.50 (Wasser) könne von einer Verletzung des Äquivalenzprinzips keine Rede sein. Ein Ausnahmefall liege nicht vor. Im Übrigen beurteile die SGV die Fassade Büroanbau Nordost und die Fenster als gehoben, was zu einem höheren Versicherungswert führe. Die wesentlichen Prinzipien bei Gebühren seien erfüllt. Gemäss Rechnung der Gemeinde vom 20. Januar 2022 beträgt das Total der Bau- und Anschlussgebühren Wasser Fr. 52'450.15 (inkl. MWST) und dasjenige der Anschlussgebühren Kanalisation Fr. 278'735.70 (inkl. MWST).

2.1 Gegen diese Verfügung erhob die X. AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 31. Januar 2022 Beschwerde an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben. Die Anschlussgebühr sei angemessen zu ermässigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wird vor allem angeführt, es gehe hier um den Anschluss an die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Zudem handle es sich hier um Lagerhallen. Der diesbezügliche Wasserkonsum sei bescheiden. Die Beurteilung der Gemeinde sei nicht fallbezogen; diese komme ihrer Begründungspflicht nicht nach. Weiter sei auch bei den Anschlussgebühren Abwasser das Äquivalenzprinzip zu berücksichtigen. Weder das Hochregallager für xxxx noch die entsprechende Lagerhalle hätten einen Brauchwasseranschluss. Für den Sprinkleranschluss seien bereits bei der Erstellung des Altbaus Gebühren entrichtet worden. Die Anschlussgebühr sei angemessen zu reduzieren. Auch hier liege keine Begründung der Gemeinde vor und es fehle die konkrete Beurteilung des Einzelfalls; es werde nicht dargelegt, inwiefern mit dem angefochtenen Entscheid das Äquivalenzprinzip beachtet worden sei.

2.2 Mit Stellungnahme vom 17. März 2022 beantragte die Gemeinde die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde. Dazu wurde an den bisherigen Ausführungen im Wesentlichen festgehalten. Zudem wurde angeführt, die Beschwerde richte sich nicht gegen die Anschlussgebühren der Kanalisation. Gegen diese sei gleichzeitig eine Einsprache an den Gemeinderat eingegangen. Diese sei einstweilen sistiert worden. Die kommunalen Reglemente betreffend Abwasser würden keine Ausnahmefälle vorsehen. Die Beschwerdeführerin sei über die Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur informiert, um das Bauvorhaben entsprechend anzuschliessen. Dieses habe die vorgesehene Erweiterung der Löschwasserversorgung ausgelöst. Bezüglich Abwasser seien keine neuen Anschlüsse an das öffentliche Netz notwendig geworden, das Nutzungspotential sei aber durch das Bauvorhaben erhöht worden. Von offensichtlich unangemessenen Beträgen könne keine Rede sein. Zudem sei für ein früheres Bauvorhaben der Beschwerdeführerin auf dieser Parzelle bereits eine Reduktion der Anschlussgebühren gewährt worden. Dass der Gebäudeversicherungswert das mit dem Anschluss eröffnete Nutzungspotential nicht angemessen widerspiegle, sei hier nicht der Fall.

2.3 Mit Stellungnahme vom 25. April 2022 verlangte die Beschwerdeführerin, die Akten des früheren Bauvorhabens seien beizuziehen. Insofern führe die Nutzung der Gebäude zu unverhältnismässig hohen Gebühren. Des Weiteren seien die Ausführungen der Gemeinde widersprüchlich und nicht im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichts. Mit der umstrittenen Baute sei kein neues oder weiteres Nutzungspotential geschaffen worden, da es keine

neuen Abwasseranschlüsse, sondern nur einen weiteren Wasseranschluss wegen der verlangten Löschwasserleistung gegeben habe. Die umstrittene Baute werde als Lagerhalle genutzt; die erhobenen Gebühren würden daher das Äquivalenzprinzip verletzen. Die Beschwerde sei somit gutzuheissen.

2.4 Mit Eingabe vom 6. Mai 2022 reichte die Gemeinde noch die Bauakten der Beschwerdeführerin aus dem Jahr 2002 ein und nahm kurz dazu Stellung; es sei seinerzeit im Wesentlichen um eine Reduktion wegen der Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser gegangen und nicht um eine Reduktion im Sinne eines Ausnahmefalls.

Diese Eingabe wurde der Beschwerdeführerin zur Kenntnisnahme zugestellt. Dazu erfolgte keine weitere Stellungnahme der Beschwerdeführerin.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde erfolgte frist- und grundsätzlich auch formgerecht. Die Schätzungskommission ist sachlich zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführerin ist durch die auferlegten Anschlussgebühren beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf das Rechtsmittel ist somit prinzipiell einzutreten.

1.2 Die Eingabe der nicht vertretenen Beschwerdeführerin vom 31. Januar 2022 richtet sich im Betreff und in den Rechtsbegehren zwar nicht ausdrücklich gegen die Anschlussgebühren der Kanalisation. In den Rechtsbegehren wird aber vorab die Aufhebung der angefochtenen Verfügung verlangt. Zudem wird in der Beschwerdebegründung darauf hingewiesen, dass das Gesuch der Beschwerdeführerin die Anschlüsse an die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung umfasse. So wird denn auch in Bezug auf die Anschlussgebühren Abwasser eine Verletzung des Äquivalenzprinzips gerügt. Diesbezüglich bzw. gegen die entsprechende Rechnung vom 20. Januar 2022 hat die Beschwerdeführerin ebenfalls am 31. Januar 2022 Einsprache bei der Gemeinde eingereicht. Diese ist einstweilen sistiert worden. Das ändert indes nichts daran, dass hier nach dem Gesagten nicht nur die Wasseranschlussgebühren streitig sind, sondern auch die Anschlussgebühren Abwasser; diese sind ebenfalls Gegenstand der angefochtenen Verfügung und gelten nach dem Ausgeführten als durch die Beschwerde mitangefochten.

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 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 nach Art. 3 lit. a 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). Gemäss § 31 GBV hat der Gemeinderat die Gebühr zu ermässigen, sofern die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage von § 29 GBV im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beträgen führt und insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde abweicht.

2.2 Die EG Y. hat u.a. gestützt auf das PBG und die GBV das Reglement über die Wasserversorgung (Wasserregl.) vom 7. November 1988 erlassen (genehmigt vom Regierungsrat am 29.11.1988 mit Beschluss Nr. 3464). Die Finanzierung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen, mit Ausnahme der Hauszuleitungen und Hausinstallationen, erfolgt durch die Gemeinde. Es stehen ihr dazu zur Verfügung u.a. die von den Benützern der Anlage zu zahlenden einmaligen Anschlussgebühren (§ 84 Abs. 1 Wasserregl.). Tritt eine Höhererschätzung der Gebäude (infolge baulicher Veränderung gleich welcher Art) oder der Grundstücke, die bereits an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen sind, ein, so muss für den Mehrwert ab Fr. 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 auf bereits bezahlte Anschlussgebühren (§ 87 Abs. 4 Wasserregl.). Für jeden ständigen Anschluss an die Wasserversorgung ist eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet. Die Ansätze sind in der Tarif- und Gebührenordnung im Anhang dieses Reglements 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 Gebäudeversicherungswertes, so ist die in der Tarif- und Gebührenordnung festgelegte Anschlussgebühr für die Schatzungsdifferenz nachzuzahlen. Für künftige allgemeine Erhöhungen der Gebäudeversicherungswerte sind dagegen keine Nachzahlungen zu leisten (§ 88 Abs. 1-4 Wasserregl.). Führt die Bemessung der einmaligen Anschlussgebühr auf der Grundlage von § 88 im Einzelfall (z.B. bei Grossbauten wie Lagerhäuser, Einstellhallen und dergleichen mit bescheidenem Wasserkonsum) zu offensichtlich unangemessenen Beiträgen und weicht insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Wasserversorgung ab, so kann der Gemeinderat die Gebühr ermässigen. Er hat dabei in jedem Falle vor dem Entscheid die Wasserkommission anzuhören (§ 102 Abs. 3 Wasserregl.). Ziff. 3 des Anhangs zum Reglement über die Wasserversorgung (genehmigt vom Regierungsrat am 10.8.1993 mit Beschluss Nr. 2513) regelt die Faktoren der Anschlussgebühr wie folgt: Für jeden ständigen Wasseranschluss wird aufgrund von § 88 des Wasserreglements

eine Anschlussgebühr erhoben. Sie beträgt: 1 % der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Haupt- und Zusatz-Gebäudeversicherungssumme) für eine Schätzung bis Fr. 5'000'000.-, 0.75 % für die Schätzung von weiteren Fr. 5'000'000.- 0.50 % für die Schätzung ab Fr. 10'000'000.-.

2.3 Die EG Y. hat u.a. gestützt auf das PBG und die GBV das Reglement über die Abwassergebühren (Abwasserregl.) vom 23. Juni 2003 erlassen (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1334 vom 12.8.2003). Die Gemeinde finanziert die öffentliche Abwasserbeseitigung u.a. durch Anschlussgebühren (§ 1 lit. b Abwasserregl.). Mit der Festsetzung der Höhe der Gebühren ist sicherzustellen, dass die Kosten für Planung, Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, inkl. die Kosten für die Verwaltung der Abwasserbeseitigung sowie für die Erstellung und Nachführung des GEP den Verursachern überbunden werden (§ 2 Abs. 1 Abwasserregl.). Zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten Investitionen ist 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 dieses Reglements festgelegt. Für nicht verschmutztes Regenabwasser, welches 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 Fr. 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 (§ 5 Abwasserregl.). § 1 des Anhangs 1 zum Reglement über die Abwassergebühren (genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss 1334 vom 12.8.2003) regelt die Faktoren der Anschlussgebühren wie folgt: Die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser jeder angeschlossenen Baute und Anlage beträgt 1 % der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Haupt- und Zusatzgebäudeversicherungssumme) für eine Schätzung bis Fr. 5 Mio., 0.75 % für die Schätzung von weiteren Fr. 5 Mio., 0.5 % für die Schätzung ab Fr. 10 Mio. An den Verbandsanlagen des ARA-Zweckverbandes 1.5 % der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung (Abs. 1). Die Anschlussgebühr für die Einleitung von unbelastetem Regenabwasser beträgt 0.5 % der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung (Abs. 2).

2.4 Das hier umstrittene Äquivalenzprinzip verlangt in Konkretisierung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes insbesondere, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der bezogenen Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss (Bundesgerichtsentscheid BGE 132 II 371 E. 2.1). So stellt das Äquivalenzprinzip die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips nach Art. 5 Abs. 2 BV und des Willkürverbots nach Art. 9 BV dar; es hat demnach Verfassungsrang. Das Äquivalenzprinzip besagt, dass die Höhe der Abgabe in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung, in deren Genuss die abgabepflichtige Person kommt, stehen muss. Nach der Rechtsprechung müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren aber nicht alle Um-

stände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Eine gewisse Schematisierung ist zulässig. Diese führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren, die Mehrkosten und damit höhere Gebühren verursachen, ausser Acht bleiben, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinn, indem kostenneutrale Umstände unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastrukturanlagen auswirken (Bundesgericht, BGer 2C_1054/2013 vom 20.9.2014, E. 6.1). Hinzu kommt, dass im Falle von Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung massgeblich ist, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Mitberücksichtigt werden darf auch eine potentielle zukünftige Nutzung. Deshalb kann es nicht allein auf die aktuelle Situation ankommen; massgebend ist, dass die öffentliche Infrastruktur sowohl für den Wasserbezug wie auch die Abwasserbeseitigung zur Verfügung gestellt wird (BGer vom 20.9.2014, a.a.O., E. 6.3).

3. Im vorliegenden Fall ist unter den Parteien streitig, ob die Höhe der von der Gemeinde geforderten Gebühren zu stark von deren tatsächlichen Leistung abweicht und die Gebühren zu reduzieren sind.

3.1 Die Forderung der Gemeinde basiert auf einem Mehrwert gemäss Schätzung der SGV vom 28. Januar 2020 in Höhe von Fr. 11'852'300.-. Daraus ergeben sich Gebühren von total Fr. 359'424.70 (exkl. MWST), mithin Anschlussgebühren Wasser, Abwasser Kommunale Entwässerung und Abwasser nicht verschmutztes Regenwasser von jeweils Fr. 59'261.50 (Faktor 0.5 %), Abwasser ARA-Einkaufsgebühr von Fr. 177'784.50 (Faktor 1.5 %) und im Übrigen Baugebühren von Fr. 3'855.70. Der Totalbetrag inkl. MWST lautet Fr. 383'721.92 (MWST Wasser, 2.5 %: Fr. 1'481.54; MWST Abwasser, 7.7 %: Fr. 22'815.68). Die Gemeinde hält dafür, dass ihr Reglement zur Abwasserbeseitigung keine Reduktionsmöglichkeiten vorsehe. Beim genannten Mehrwert und bei Anschlussgebühren von rund Fr. 296'307.50 (Abwasser) sowie rund Fr. 59'261.50 (Wasser) könne keine Verletzung des Äquivalenzprinzips vorliegen. Die Gemeinde lehnte daher eine Reduktion der Anschlussgebühren ab.

3.2 Die Beschwerdeführerin geht demgegenüber von einem Mehrwert von Fr. 2'943'483.- aus. Daraus würden Gebühren von total Fr. 88'305.- (exkl. MWST) resultieren, mithin jeweils Fr. 29'435.- (je Faktor 1 %) für Wasser, Abwasser und Kanalisationsnutzung. Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, es gehe hier um den Anschluss an die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung, mithin um Lagerhallen ohne Brauchwasseranschluss. Die Gemeinde komme ihrer Begründungspflicht nicht nach; das Äquivalenzprinzip sei nicht beachtet worden. Die Anschlussgebühren seien angemessen zu reduzieren.

3.3 Die Beschwerde betrifft wie gesehen (vgl. oben, E. 1.2) nicht nur die Anschlussgebühren Wasser, sondern auch die Anschlussgebühren Abwasser. Dass die Gemeinde die Begründungspflicht verletzt hätte, kann nicht gesagt werden; sie hat das Gesuch der Beschwerdeführerin geprüft durch die Werkkommission, die Abteilung Bau und den Gemeinderat hinsichtlich der umstrittenen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser. Dabei hat die Gemeinde nicht nur ihre Reglemente herangezogen, sondern auch die Rechtsprechung des Bundesgerichts und das kantonale Recht.

3.4.1 Unbestritten ist, dass weder das Hochregallager noch die Lagerhalle einen Abwasseranschluss haben. Unstreitig sind im Übrigen auch die Kosten für die Wasserzuleitung der Sprinkleranlage auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Sodann hat diese die Anschlussgebühren betreffend Schulungscenter mit Büros und Sozialräume im OG Lagerhalle anerkannt. Aufgrund der Angaben und Unterlagen kann hier denn von einer funktionalen Trennung der vier Teilbereiche Hochregallager, Lagerhalle, Schulungscenter mit Büros und Sozialräume ausgegangen werden.

3.4.2 Nach den Gemeindereglementen betragen die Anschlussgebühren für Abwasser und Wasser 1-0.5 % der Gesamtversicherungssumme der SGV und die ARA-Einkaufsgebühr 1.5 % der Gesamtschätzung (vgl. § 1 Anhang 1 zum Abwasserregl. und Ziff. 3 Anhang zum Wassereggl.). Die Anschlussgebühren erweisen sich trotz der von der Gemeinde eingewendeten Abstufung der Gebühren namentlich der Wasserversorgung (1-0.5 %) angesichts der konkreten Verhältnisse indessen als übersetzt. Bezieht eine Gemeinde einen funktionell getrennten, nicht angeschlossenen Gebäudeteil in die Bemessung der Anschlussgebühren ein, ist nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2014 Nr. 23 E. 4.6.3) das Äquivalenzprinzip in der Regel verletzt, jedenfalls wenn der nicht angeschlossene Gebäudeteil in der Gebäudeversicherungssumme oder im Volumen demjenigen des angeschlossenen deutlich überlegen ist und eine übliche Anschlussgebührenhöhe klar überschritten wird.

3.4.3 Die Lagerhalle und das Hochregallager stehen den Schulungscentern UG und EG/OG sowie den Sozialräumen im OG Lagerhalle mit einer von der Beschwerdeführerin eingewendeten Wertsteigerung von Fr. 2'943'483.- gegenüber bei einem von der Gemeinde geltend gemachten Mehrwert von total Fr. 11'832'300.-. Der unbestritten nicht angeschlossene Gebäudeteil übersteigt damit betragsmässig den angeschlossenen Gebäudeteil um rund das Dreifache (Fr. 8'888'817.- zu Fr. 2'943'483.-). Der Einbezug der nicht angeschlossenen Gebäudeteile ist nach dem Gesagten nicht mehr verhältnismässig. Die Anschlussgebühren sind um die Wertsteigerung der Lagerhalle und des Hochregallagers zu korrigieren. Demnach sind die Gebühren aufgrund der Wertsteigerung der Teilbereiche Schulungscenter UG und EG/OG sowie Sozialräume OG Lagerhalle zu berechnen.

3.4.4 Dem steht nicht entgegen, dass für das frühere Bauvorhaben Nr. 23/02 der Beschwerdeführerin aufgrund deren Einsprache im Jahr 2003 jene Anschlussgebühren reduziert wurden; diese Reduktion erfolgte aufgrund der Angaben und Unterlagen wegen der Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser. Dass hier bezüglich des Abwassers keine neuen Anschlüsse an das öffentliche Netz erfolgt sind, heisst nicht, dass in Zukunft keine Gebühren mehr erhoben werden könnten; bei entsprechenden, zukünftigen Anschlüssen - diese wären trotz offenbar höher gelegener Gemeindekanalisation bautechnisch wohl möglich - wäre dann grundsätzlich eine Gebührenpflicht gegeben. Daher kann es heute nicht massgebend sein, dass nach Ansicht der Gemeinde bezüglich Abwasser das Nutzungspotential durch das Bauvorhaben erhöht worden sei. Die Gemeinde räumt denn ein, das Potential werde jetzt noch nicht ausgenutzt. Dieses kann denn erst mit einem neuen Anschluss genutzt werden.

3.4.5 Die Anschlussgebühren sind nicht nur bezüglich des Anschlusses an die Wasserversorgung zu reduzieren, wonach laut kommunalen Reglement ausdrücklich eine Reduktionsmöglichkeit vorgesehen ist. Die Gebühren sind auch in Bezug auf den Anschluss an die Abwasserentsorgung zu ermässigen, da nach dem kantonalen Recht in dieser Hinsicht ebenfalls eine Ermässigung vorgesehen ist. Diese Regelung ist zwar restriktiv zu handhaben, aber in Fällen wie hier zwingend (vgl. SOG 2014 Nr. 23 E. 4.2 und 4.5). Daran ändert nichts, dass nach dem kommunalen Reglement für die Anschlussgebühren Abwasser keine Ermässigung vorgesehen ist. Insofern geht das kantonale Recht vor.

3.4.6 Die Wertsteigerung von Fr. 2'943'483.- laut Beschwerdeführerin ergibt sich aus der Schätzung der SGV vom 28. Januar 2020, mithin die Wertsteigerung von total Fr. 11'852'300.-, abzüglich der Beträge für die Wertsteigerungen des Hochregallagers und der Lagerhalle, ausmachend die an sich nicht näher bestrittenen Beträge für die Sozialräume OG Lagerhalle von Fr. 344'583.-, für den Schulungcenter UG von Fr. 224'000.- und für den Schulungcenter EG/OG von Fr. 2'374'900.- (vgl. Schätzung SGV vom 28.1.2020). Bei einem massgeblichen Faktor von 1 % resultieren Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser und nicht verschmutztes Regenwasser bzw. Kanalisationsnutzung von dreimal Fr. 29'435.- bzw. solche Gebühren von Fr. 88'305.- exkl. MWST. Dies entspricht dem Antrag der Beschwerdeführerin. Insofern ist die Beschwerde begründet. Indessen kommt noch die von der Beschwerdeführerin nicht beachtete ARA-Einkaufsgebühr hinzu mit einem Faktor von 1.5 % (§ 5 Abs. 2 Abwasserregl.). Dies ergibt eine Einkaufsgebühr von Fr. 44'152.- exkl. MWST. Es resultiert ein Total Anschlussgebühren von Fr. 132'457.- exkl. MWST. Die MWST berechnet sich für die Anschlussgebühren Wasser zum Satz von 2.5 % und für die Anschlussgebühren Abwasser zum Satz von 7.7 %. Gemäss Rechnungen der Gemeinde sind indes noch diverse Akontozahlungen zu berücksichtigen: Bei den Anschlussgebühren Wasser: Fr. 11'852.30. Dies ergibt solche Gebühren von Fr. 17'582.70 exkl. MWST bzw. Fr. 18'022.25 inkl. MWST (2.5 % resp. Fr. 439.55). Bei den Anschlussgebühren Abwasser und nicht verschmutztes Regenwasser: Akontozahlungen von zweimal Fr. 7'500.-. Dies ergibt solche Gebühren von je Fr. 21'935.- exkl. MWST bzw. zweimal Fr. 23'624.- inkl. MWST (7.7 % resp. zweimal Fr. 1'689). Bei der ARA-Einkaufsgebühr: 1 Akontozahlung von Fr. 22'500.-. Dies ergibt eine Einkaufsgebühr von Fr. 21'652.- exkl. MWST bzw. Fr. 23'319.20 inkl. MWST (7.7 % resp. Fr. 1'667.20).

3.5 Nach den Erwägungen ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Beschwerdeführerin dringt insoweit durch, als die Anschlussgebühren Wasser, Abwasser und Kanalisationsnutzung bzw. nicht verschmutztes Regenabwasser antragsgemäss zu ermässigen sind. Hinzu kommt die ARA-Einkaufsgebühr, die aber auch entsprechend dem Antrag der Beschwerdeführerin zu kürzen ist. Die Gemeinde wird der Beschwerdeführerin aufgrund des ausgeführten neu Rechnung zu stellen haben.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Parteien die Kosten anteilmässig zu tragen. Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 4'000.- festzusetzen, der Gemeinde im Umfang von Fr. 3'000.- und der Beschwerdeführerin in Höhe von Fr. 1'000.- aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind keine geschuldet, da die Parteien nicht vertreten sind.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 4'000.- werden den Parteien wie folgt zur Bezahlung auferlegt:
 - Einwohnergemeinde Y.: Fr. 3'000.-
 - Beschwerdeführerin: Fr. 1'000.-

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:

- X. AG (eingeschrieben)
- Einwohnergemeinde (eingeschrieben)

Expediert am:

(Die gegen dieses Urteil vor Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil VWBES.2022.266 vom 20. September 2022 abgeschrieben)