

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 7. Dezember 2022**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Brunner, Ingold  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2022.9**

1. **A. + B. Z.**
  2. **C. + D. Z.**
  3. **E. GmbH**
  4. **F. + G. Y.**
  5. **H. + I. W.**
  6. **J. + K. V.**
  7. **L. + M. U.**
  8. **N. O. und P. Q.**
- alle v.d.

gegen

**Einwohnergemeinde X.**  
v.d.

betreffend **Anschlussgebührenrechnung Überbauung R.**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Die Einwohnergemeinde (EG) X. stellte am 8. September 2021 folgende 8 Anschlussgebührenrechnungen für Abwasser und Wasser in Rechnung:

Haus	Eigentümer	Parzelle	Betrag
1	A. und B. Z.	002	12'600.20
2	C. und D. Z.	001	18'098.60
3	E. GmbH	003	18'552.40
4	F. und G. Y.	004	11'746.95
5	H. und I. W.	005	11'649.50
6	J. und K. V	006	15'886.00
7	L. und M. U	007	16'928.45
8	N. O. und P. Q.	008	15'622.90

1.2 Gegen diese 8 Gebührenrechnungen erhob der Rechtsvertreter der Grundeigentümer am 20. September 2021 Einsprache und verlangte vorab die Aufhebung der 8 Rechnungen. Diese seien durch umfangreiche Verbesserungsmassnahmen der Bauherrschaft zugunsten der Dorfbrunnenquelle getilgt. Es wurde Verrechnung erklärt.

1.3 Mit Verfügung vom 25. April 2022 wies die EG X. die Einsprache gegen die Anschlussgebührenrechnungen ab. Diese seien im Betrag von total Fr. 121'084.60 zu bezahlen. Dazu wurde vor allem angeführt, die Anschlussgebühren seien geschuldet und könnten nicht mit einer Forderung für eine Entschädigung über einen angeblichen Mehraufwand im Rahmen der Gebäudeerstellung zur Erhaltung der Dorfquellenbrunnen verrechnet werden, welcher den zumutbaren Aufwand übersteige.

2.1 Gegen diesen Einspracheentscheid gelangte der Vertreter der 8 Grundeigentümerschaften (nachfolgend Beschwerdeführer 1-8) mit Beschwerde vom 6. Mai 2022 an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, die 8 Anschlussgebührenrechnungen vom 8. September 2021 und die Verfügung vom 25. April 2022 aufzuheben. Es sei festzustellen, dass die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser für die Parzellen Nrn. 001, 001 sowie 001-009 bezüglich der Überbauung R. auf der ehemaligen Gesamtparzelle Nr. 010 durch die umfangreichen Verbesserungsmassnahmen der Bauherrschaft zugunsten der Dorfbrunnenquelle getilgt seien; unter o/e Kostenfolge zulasten der Gemeinde X. Zudem wurde beantragt, das Beschwerdeverfahren während der Dauer der laufenden Vergleichsgespräche zu sistieren. Zur Begründung wird angeführt, auch die frühere Grundeigentümerin E. GmbH (Beschwerdeführerin 3) sei legitimiert, die streitigen Rechnungen anzufechten. Die Beschwerdeführerin 3 habe ausserdem die auf ihre Teilparzelle entfallenden Anteile an der Gegenforderung aus dem Ausbau und der Sanierung der Quellfassung mit Quellgebiet den Käufern der genannten Teilparzellen abgetreten. Diese Abtretung ermächtige die Käufer, die Forderungen im Einspracheverfahren geltend zu machen. Die Abtretungsurkunde werde nachgereicht. Wirtschaftlich sei nur die Beschwerdeführerin 3 durch die Anschlussgebührenrechnungen belastet. Sie sei daher berechtigt, sämtliche Rechnungen anzufechten. Zum Verfahrensantrag wird festgehalten, dass die Gemeinde keinen Nachteil habe, wenn das Verfahren sistiert werde. Es liege im Interesse aller Beteiligten, wenn den Parteien Raum

für eine Vergleichslösung geboten werde. Weiter werde die Bezifferung der Rechnungen nicht bestritten. Die Eingabe wende sich gegen die Rechnungsstellung an sich. Diese rechtfertige sich nicht aufgrund der grossen Aufwendungen der Beschwerdeführerin 3 zur Verbesserung der Quellfassung und des Quellschutzgebiets auf der Ursprungsparzelle. Es werde insofern Verrechnung erklärt. Die baulichen Aufwendungen für die Quellfassung und den Quellschutz würden sich auf Fr. 511'614.- belaufen. Es bestehe ein enger Zusammenhang mit den Anschlussgebühren. Die Verrechnung sei zulässig und führe zur vollständigen Tilgung der angefochtenen Gebührenrechnungen. Diese würden sich auf total Fr. 121'084.60 belaufen. Es werde vorbehalten, die damit nicht gedeckte Differenz zum Total der Aufwendungen zur Verbesserung der Quellfassung und des Quellschutzes nachzufordern; diese Differenz betrage Fr. 390'529.40. Bei einem späteren Verkauf der Häuser würden die Verkäufer Grundstücksgewinnsteuern bezahlen müssen. Im Beschwerdeentscheid müsse die Tilgung der Anschlussgebühren ausdrücklich festgehalten sein. Die Bauherrschaft sei gezwungen gewesen, die umstrittenen Massnahmen auszuführen. Unstreitig sei die neue Quellfassung durch die Beschwerdeführerin 3 erstellt worden. Diese und auch die aktuellen Grundeigentümer könnten die umstrittenen Kosten mit den Gebühren verrechnen. Das Verrechnungsverbot gelte hier nicht.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 1. Juli 2022 beantragte die Gemeinde die Abweisung der Beschwerde, soweit überhaupt darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Dazu wird vor allem angeführt, die Anschlussgebührenforderung könne nicht mit einer allfälligen Entschädigungsforderung der Beschwerdeführer verrechnet werden. Diese würden die Anschlussgebühren nicht bestreiten. Die Schätzungskommission sei sachlich nicht zuständig, über die bestrittene Verrechnungsforderung zu entscheiden. Die Gemeinde lehne eine Verfahrenssistierung ab. Sodann stimme sie der Verrechnung nicht zu. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen der Gebührenforderung der Gemeinde und der bestrittenen Verrechnungsforderung sei nicht erkennbar.

2.3 Mit Replik vom 17. Oktober 2022 wurde an den bisherigen Rechtsbegehren und Begründungen vollumfänglich festgehalten. Die umstrittene Zahlung sei ausdrücklich als Vorauszahlung ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erfolgt. Die Gemeinde habe die Beschwerdeführer bzw. zuvor die Beschwerdeführerin 3 mit einer Baustoppverfügung gezwungen, die Quellfassung zu verbessern. Diese Verfügung stelle Amtsmissbrauch dar. Damit habe die Gemeinde widerrechtlich durchgesetzt, dass die betreffende Quelle geschützt werde, wie wenn es eine Trinkwasserquelle wäre. Die Gemeinde handle rechtsmissbräuchlich, wenn sie sich auf das Verrechnungsverbot berufe; sie stimme hier zu, dass die neue Quellfassung und die zusätzlich verlangten Schutzmassnahmen gar nicht notwendig gewesen seien.

2.4 Mit Duplik vom 28. Oktober 2022 liess die Gemeinde festhalten, dass den Beschwerdeführern mindestens seit der Baubewilligung vom 10. Mai 2012 für ihr Bauprojekt bekannt gewesen sei, dass die Quelle nicht der öffentlichen Trinkwasserversorgung diene. Das Wasser der Dorfbrunnen habe Trinkwasserqualität, weshalb das Wasser regelmässig beprobt werde. Die Quellen seien gemäss den Vorschriften der kommunalen Schutzzone Dorfbrunnenquellen geschützt. Daher sei der damalige Baustopp ergangen. Der Vorwurf rechtsmissbräuchlichen Verhaltens sei unbegründet.

2.5 Mit Triplik vom 1. Dezember 2022 hielt der Vertreter der Beschwerdeführer an den bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen fest. Die neue Quellfassung sei im allgemeinen Interesse der Gemeinde und damit quasi vorschussweise durch die Bauherrschaft erstellt worden. Die Massnahmen im Nachgang der Baustoppverfügung hätten mehr als Fr. 120'000.- gekostet. Es sei hier genau nach den bewilligten Plänen gebaut worden. Die Bauarbeiten seien zu Unrecht gestoppt worden. Die Gemeinde dürfe sich nicht auf Art. 125 Ziff. 3 OR berufen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde erfolgte frist- und grundsätzlich auch formgerecht. Die Schätzungskommission ist prinzipiell sachlich zuständig, soweit es hier vordergründig um Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser geht (vgl. § 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführer sind durch die auferlegten Anschlussgebühren beschwert und daher zur Beschwerde grundsätzlich legitimiert, da sie sich gegen die Rechnungsstellung an sich wenden. Ob die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer 1 und 2 sowie 4-8 auch hinsichtlich der Verrechnungsforderung gegeben ist, kann, wie zu sehen ist, offenbleiben. Auf die Beschwerde ist somit prinzipiell einzutreten, soweit sie zulässig ist.

1.2 Der Verfahrensantrag der Beschwerdeführer auf Sistierung im Hinblick auf eine Vergleichslösung ist unbegründet, da die Gemeinde eine solche Sistierung abgelehnt hat.

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).

2.2 Die Gemeinde X. hat gestützt auf das PBG und die GBV das Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlassen (Regl., zuletzt genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 000 vom .....2014). Die Gemeinde finanziert die öffentliche Abwasserbeseitigung u.a. durch Anschlussgebühren (§ 7 lit. b Regl.). Die Abwasser-Anschlussgebühren sind in § 11 Regl. geregelt: Zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten Investitionen ist für jeden Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine Anschlussgebühr zu bezahlen. Die An-

schlussgebühr für Schmutzabwasser wird aufgrund der zonengewichteten Fläche (ZGF) erhoben. Der entsprechende Gewichtungsfaktor beträgt hier für die Wohnzone W2a 0.30. Für nicht verschmutztes Regenabwasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, wird zusätzlich eine Anschlussgebühr pro m<sup>2</sup> ZGF erhoben. Es gibt keine Rückerstattungen an bereits bezahlte Anschlussgebühren. Die Wasser-Anschlussgebühren sind in § 16 Regl. geregelt: Auch zur Deckung der für die Wasserversorgungsanlagen getätigten Investitionen ist für jeden Anschluss an die Wasserversorgung eine Anschlussgebühr zu bezahlen. Der entsprechende Gewichtungsfaktor beträgt auch hier für die Wohnzone W2a 0.30. Es gibt ebenfalls keine Rückerstattungen an bereits bezahlte Anschlussgebühren. Gemäss Gebührenordnung (Anhang zum Regl.) betragen die Anschlussgebühren für das Schmutzwasser jeder angeschlossenen Baute und Anlage und für die Einleitung von unbelastetem Regenabwasser je Fr. 45.- pro m<sup>2</sup> ZGF. Die Gebührenansätze sind indexiert (§ 2 Anhang Regl.). Die Anschlussgebühr für Wasserversorgungsanlagen jeder angeschlossenen Baute und Anlage beträgt Fr. 52.- pro m<sup>2</sup> ZGF (§ 4 Anhang Regl.). Zusätzlich wird die gesetzliche Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt (§ 6 Anhang Regl.).

2.3 Auch im öffentlichen Recht ist die Verrechnung von Geldforderungen grundsätzlich möglich, sofern sie nicht durch besondere gesetzliche Regelungen ausgeschlossen ist. Es bedarf stets einer Verrechnungserklärung. Es müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein: Forderung und Gegenforderung müssen zwischen den gleichen Rechtsträgern bestehen; die Forderungen müssen gleichartig sein; die Forderung des Verrechnenden muss fällig, diejenige der anderen Partei erfüllbar sein. Die Privaten können ihre Forderungen gegenüber dem Gemeinwesen mit einer öffentlich-rechtlichen Forderung nur verrechnen, sofern das Gemeinwesen zustimmt (Art. 125 Ziff. 3 OR; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., 2020, Rz. 787 ff.).

2.4 Das Rechtsmissbrauchsverbot ist nach Auffassung des Bundesgerichts Teil des Grundsatzes von Treu und Glauben. Rechtsmissbrauch liegt insbesondere dann vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will. Rechtsmissbräuchlich handeln können auch Behörden (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 722 ff.).

3.1 Im konkreten Fall hat die Gemeinde die Einsprache abgewiesen, weil die Anschlussgebühren grundsätzlich geschuldet seien und nicht mit der bestrittenen Gegenforderung verrechnet werden könnten. Der Vertreter der Beschwerdeführer hat in Bezug auf diese Gegenforderung aus dem Ausbau und der Sanierung der Quellfassung mit Quellgebiet eine Abtretungsurkunde der Beschwerdeführerin 3 in Aussicht gestellt; diese Urkunde ist aber nicht nachgereicht worden. Insofern ist nicht belegt, dass die anderen Beschwerdeführer 1 und 2 sowie 4-8 ermächtigt wären, die umstrittenen Forderungen geltend zu machen. Damit stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführerin 3 berechtigt ist, die bestrittene Forderung einzuverlangen. Dass die Beschwerdeführerin 3 sich in den Kauf- und Werkverträgen verpflichtet habe, die Anschlussgebühren zu übernehmen, kann hier nicht massgebend sein. Die Bezifferung der Beitragsrechnungen ist jedenfalls unbestritten. Die Beschwerde wendet sich jedoch gegen die Rechnungsstellung an sich, da sich die Anschlussgebühren aufgrund der grossen Aufwendungen der Beschwerdeführerin 3 zur Verbesserung der Quellfassung

und des Quellschutzgebiets nicht rechtfertigen würden. Die Beschwerdeführer haben insofern Verrechnung erklärt. Die Gemeinde hat indessen der Verrechnung nicht zugestimmt. Eine Verrechnung ist daher nach dem Gesagten (vgl. oben, E. 2.3) nicht möglich. Da im Übrigen die Anschlussgebühren nicht bestritten worden sind, ist die Beschwerde nach dem Ausgeführten unbegründet, soweit sie bezüglich der Beschwerdeberechtigung zulässig ist.

3.2 Was die anderen Vorbringen der Beschwerdeführer anbelangt, kann hier nicht weiter darauf eingegangen werden. Ob ein enger Zusammenhang des geltend gemachten Aufwands für die Quelle bzw. der Gegenforderung mit den Anschlussgebühren besteht, kann die Schätzungskommission nicht beurteilen; die Kommission ist sachlich nicht zuständig, über diese Forderung zu entscheiden; dafür sei gegebenenfalls auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Die Beschwerde ist damit insoweit unzulässig. Dies hat auch für die von den Beschwerdeführern festgehaltene Differenz von Fr. 390'529.40 zu gelten. Daher kann auch nicht im Sinne von Ziff. 2 der Rechtsbegehren festgestellt werden, dass der geltend gemachte Erschliessungsaufwand sich im Umfang der verlangten Verrechnung der Anschlussgebühren verringern würde. Eine Verrechnung ist hier wie gesehen nicht möglich. Schliesslich ist nicht erkennbar, dass die Gemeinde sich rechtsmissbräuchlich (vgl. oben, E. 2.4) oder gar amtsmissbräuchlich verhalten hätte; für Letzteres sei allenfalls auf den Strafrechtsweg verwiesen. Anhand der Unterlagen dient die umstrittene Quelle im vorliegenden Zusammenhang nicht der öffentlichen Trinkwasserversorgung, sondern der Versorgung der Dorfbrunnen. Der eingewendete Baustopp erfolgte offensichtlich aufgrund der kommunalen Schutzzonenvorschriften für Dorfbrunnenquellen (§ 14 kommunales Zonenreglement). Der diesbezügliche Einwand der Beschwerdeführer ist somit unbegründet.

3.3 Nach den Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs auf Fr. 1'600.- festzusetzen und den 8 Beschwerdeführern je im Betrag von Fr. 200.- aufzuerlegen. Ausgangsgemäss ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen. Auch der Gemeinde ist keine Entschädigung geschuldet, da die Praxis der Schätzungskommission bezüglich Parteientschädigungen an Behörden besonders zurückhaltend ist.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'600.- werden den Beschwerdeführern 1-8 je im Betrag von Fr. 200.- zur Bezahlung auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen 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 1, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Vertreter der Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Vertreter der EG (eingeschrieben)

Expediert am: