

Urteil vom 21. Juni 2023

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Nadig, Lindenberger

Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKGEB.2023.4**

Genossenschaft X.

v.d.

gegen

Einwohnergemeinde Y.

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Mit Datum vom 8. November 2022 wurde der Grundeigentümerin, Genossenschaft X., Genossenschaft mit Sitz in Y. SO, durch die Einwohnergemeinde Y. aufgrund einer Schätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) (Meldung vom 25. April 2022) und aufgrund eines angenommenen Mehrwerts von CHF 424'360.00 eine Kanalisationsanschlussgebühr von CHF 6'855.55 (inkl. Mehrwertsteuer) in Rechnung gestellt. Dagegen hat X. am 11. November 2022 Einsprache erhoben, welche mit Entscheid des Gemeinderates vom 3. März 2023 vollumfänglich abgewiesen worden ist.

2. Dagegen liess X. (nunmehr: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 15. März 2023 Beschwerde an die Kantonale Schätzungskommission erheben. Dies mit den sinngemässen Begehren, es sei die Verfügung der Einwohnergemeinde Y. respektive des Gemeinderates (nunmehr: Beschwerdegegnerin) vom 3. März 2023 vollumfänglich aufzuheben und festzustellen, dass keine Anschlussgebühr zu entrichten sei. Eventualiter sei die genannte Verfügung aufzuheben und eine Anschlussgebühr von höchstens CHF 4'585.85 aufzuerlegen. Subeventualiter sei die Verfügung aufzuheben und zur Neu Beurteilung an die Einwohnergemeinde Y. zurückzuweisen. Zur Begründung wurde zusammenfassend vorgebracht, dass der erfolgte und dem Mehrwert zu Grunde liegende Heizungsersatz kein Umbau im Sinne der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen darstelle und deshalb keine Nachzahlungspflicht auslöse. Zweitens und als Eventualstandpunkt wird festgehalten, dass es sich bei den Kosten des Heizungsersatzes um besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich handle und entsprechend die Anschlussgebühr zu reduzieren sei.

Mit Vernehmlassung vom 26. April 2023 schliesst die Beschwerdegegnerin auf vollumfängliche und kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung wird sinngemäss vorgebracht, dass es sich beim Heizungsersatz um eine bewilligungspflichtige bauliche Massnahme handle, die eine Gebührenpflicht auslöse. Die Darstellung der Beschwerdeführerin hinsichtlich der Zunahme des Abwassers sei unerheblich. Der einzig relevante Bemessungsansatz sei die Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme. Nach der kantonalen Praxis sei zudem ein Heizungsersatz nicht als besondere bauliche Massnahme im energetischen oder umwelttechnischen Bereich einzustufen. Diese Argumentation sei zudem nicht bereits im Einspracheverfahren vorgebracht worden. Dass es sich vorliegend zudem um einen Wärmeverbund handle, sei erst im Beschwerdeverfahren vorgebracht worden.

Mit Eingabe vom 15. Mai 2023 hält die Beschwerdeführerin an den gestellten Rechtsbegehren ausdrücklich fest. Ergänzend zu den bisherigen Ausführungen wird festgehalten, dass es sich bereits um eine besondere bauliche Massnahme handle, wenn sie das gesetzlich geforderte Minimum übersteigt und nicht erst, wenn sie mehr bietet als eine Lösung auf dem heutigen Stand der Technik. Die Beschwerdegegnerin verzichtete auf eine Duplik.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien ist, soweit diese entscheidrelevant sind, im Rahmen der Erwägungen einzugehen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Diese wurde form- und fristgerecht eingereicht. Darauf ist einzutreten.

2.1 In der Sache ist vorliegend insbesondere strittig, ob die im Zusammenhang des Heizungsersatzes umgesetzten Massnahmen bauliche Massnahmen im Sinne von § 29 Abs. 3 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) darstellen.

2.2. Gemäss § 109 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) haben die Gemeinden für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation Gebühren zu erheben. Dabei haben die Gemeinden die Grundlagen der GBV 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 Kosten der Verwaltung, 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 (§ 29 Abs. 3 GBV). Hat der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswertes keine Anschlussgebühren zu entrichten. Der Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen (§ 29 Abs. 4 GBV).

2.3. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es zulässig und mit den Grundsätzen des Äquivalenzprinzips vereinbar, Anschlussgebühren nach der Gebäudeversicherungssumme zu erheben (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 1. Oktober 2019 [2C_411/2019] E. 4.1). Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss (BGE 126 I 180 E. 3a/bb). Die Kanalisationsanschlussgebühr bildet als Verwaltungsgebühr die Gegenleistung des Bauherrn für die Gewährung des Anschlusses der Baute an die vom Gemeinwesen erstellte und betriebene Entsorgungsanlage. Nach feststehender, unter der Herrschaft von Art. 60a GSchG weitergeführter Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst. Namentlich bei Wohn- und Gewerbebauten gilt hierfür der Gebäudeversicherungswert als zulässige Bemessungsgrundlage, welche im Übrigen in der Regel tendenziell zugleich das mutmassliche Mass der künftigen Beanspruchung der Abwasseranlagen zum Ausdruck bringt. Doch dürfen die Kantone aufgrund des ihnen belassenen Spielraumes für die Bemessung der Anschlussgebühr auch auf andere Kriterien abstellen.

2.4. Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdegegnerin von der gesetzlichen Möglichkeit einer Abweichung von der massgebenden Gebäudeversicherungssumme keinen Gebrauch gemacht und stellt nach wie vor darauf ab. Sodann handelt es sich im vorliegenden Fall zweifelsohne um eine bauliche Massnahme im Sinne der gesetzlichen und reglementarischen Grundlagen. So sind insbesondere Heizungsanlagen und die übrigen baulichen Veränderungen (Leitungen, Aussentreppe etc.) bewilligungspflichtig, weshalb denn auch eine Baubewilligung eingeholt worden ist. Hieraus ergab sich – gemäss Meldung der SGV – ein Mehrwert in der Höhe von CHF 424'360.00, was denn auch durch die Beschwerdeführerin nicht grundsätzlich bestritten zu sein scheint, ansonsten gegen die entsprechende Einschätzung auch ein Rechtsmittel ergriffen worden wäre. Gemäss § 29 Abs. 3 GBV sowie § 10 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren ist bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen eine Nachzahlung zu leisten. Diese Nachzahlung beträgt 1.5 % des festgestellten Mehrwerts (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).

2.5. Insoweit die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Äquivalenzprinzips darin erblickt, dass die vorgenommenen baulichen Massnahmen nicht zu einer Mehrbelastung der Abwasserinfrastruktur führt und sich daraus folglich kein Vorteil ergibt, so greift dieses Verständnis zu kurz. Konzeptionell stellt der Gebäudeversicherungswert einer Liegenschaft die Grundlage für die Erhebung der Anschlussgebühren dar. Werden nach Erstellung einer Baute daran keine Veränderungen vorgenommen, so bleibt es bei einer einmaligen Abgabe (vorbehältlich der regelmässig anfallenden und mengenabhängigen Nutzungsgebühren). Erhöht sich jedoch zu einem späteren Zeitpunkt der Gebäudeversicherungswert, so ist es aufgrund der Rechtsgleichheit geboten, auf dem festgestellten Mehrwert eine ergänzende Abgabe zu erheben, ansonsten diejenigen Bauherren bevorteilt würden, die in Etappen bauen, gegenüber denjenigen, die das Gebäude nicht etappieren. Der Vorteil ist insofern ebenfalls nicht isoliert in Bezug auf die konkret vorgenommenen Bauten zu betrachten, sondern in Bezug auf das gesamte für den Versicherungswert massgebende Objekt. So ist denn auch für den vorliegenden Fall festzuhalten, dass dieses – soweit ersichtlich – dem öffentlichen Kanalisationsnetz angeschlossen ist und dieser Anschluss zumindest betriebsbereit ist, wenn nicht mutmasslich regelmässig genutzt. Die Gebührenerhebung durch die Beschwerdeführerin ist demnach im Grundsatz nicht zu beanstanden.

3.1. Wenn der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert hat, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswertes keine Anschlussgebühren zu entrichten. Den Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen. So macht denn auch die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall geltend, sich im Rahmen einer Variantenstudie bewusst nicht für eine (konventionelle) Ölheizung, sondern für eine umweltfreundlichere Pelletheizung entschieden zu haben, wodurch Mehrkosten von CHF 140'492.00 entstanden seien. Konkret seien die Investitionskosten für eine Ölheizung auf CHF 249'785.00 geschätzt worden, wobei sich die tatsächlichen Investitionskosten für die Pelletheizung auf CHF 390'277.00 belaufen hätten.

3.2. Die Beschwerdeführerin ist in diesem Zusammenhang von Gesetzes wegen gehalten, ihren Anspruch auf Reduktion der Anschlussgebühren darzulegen. Ob die Massnahmen (steuerlich oder bei der Gebäudeversicherung) einen Mehrwert bringen, ist nicht allein entscheidend. Vielmehr müssen die Massnahmen eben "besonders" sein, um gebührenrechtlich privilegiert zu werden. Besonders sind die nur dann, wenn sie über das hinausgehen, was das Gesetz minimal fordert. Es ist der Beschwerdeführerin zugute zu halten, dass

sie offenbar massgebliche Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz unternommen hat und insbesondere, soweit ersichtlich, auch massgeblich zur Schaffung eines Wärmeverbunds beigetragen hat. Es ist auch keineswegs auszuschliessen oder sogar bis zu einem gewissen Grad wahrscheinlich, dass sie dabei Massnahmen getroffen hat, die über das gesetzlich Verlangte hinausgehen. Indes bleibt sie eine detaillierte Kostenaufstellung sowie verlässliche Zahlen schuldig, sodass der Umfang aufgrund der vorliegenden Akten nicht zuverlässig eingeschätzt werden kann; dies auch deshalb, weil es sich um Schätzungen im Rahmen einer Variantenstudie handelt. Die Beschwerdeführerin bleibt entsprechend auch den gesetzlich geforderten Nachweis des Umfangs der behaupteten besonderen Massnahmen schuldig, weshalb mangels konkreter Beurteilbarkeit keine Reduktion gewährt werden kann. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet. Es bliebe jedoch der Beschwerdegegnerin unbenommen, nach Prüfung konkreter Belege der Beschwerdeführerin nachträglich eine Korrektur der erhobenen Gebühren vorzunehmen.

4. 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). Ein solcher Fall ist vorliegend jedoch nicht ersichtlich. So ist mit Verweis auf Erwägung 2.5 hiervor insbesondere festzuhalten, dass bei einer Prüfung der Voraussetzungen von § 31 GBV nicht die konkret zu einem Mehrwert führenden einzelnen Investitionen respektive Massnahmen zu betrachten sind, die allenfalls zeitlich gestaffelt vorgenommen werden, sondern zu prüfen ist, ob die erhobenen Gesamtgebühren auf dem gesamten Gebäudeversicherungswert bezüglich des erlangten Vorteils angemessen sind. Dies ist vorliegend der Fall. Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen.

5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen. Diese sind in Anwendung von §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 900.00 festzusetzen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 900.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Vizepräsident:

Der Aktuar-StV:

H. R. Ingold

D. Stämpfli

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 Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- EG (eingeschrieben)

Expediert am: