

Schätzungskommission

Urteil vom 16. August 2023

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Brunner, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2023.6**

A. Y.

gegen

Gemeinde X

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit definitiver Verfügung vom 7. September 2022 verlangte die Gemeinde X von A. Y. Anschlussgebühren von total Fr. 20'048.95 (Wasseranschluss, Kanalbeitrag, Klärbeitrag, Baubewilligung, Baupublikation und MwSt).

Gegen diese Verfügung erhob A. Y. am 14. September 2022 Einsprache und beantragte eine Kürzung der Anschlussgebühren um mindestens 25 % infolge grosser baulicher Einschränkungen zugunsten des Erhalts der gemeindeeigenen Meteorleitung.

Am 20. Oktober 2022 fand im Gemeindehaus eine Einspracheverhandlung statt und am 9. Januar 2023 ein weiteres Gespräch.

Am 10. Januar 2023 beantragte A. Y., die Anschlussgebühren seien um Fr. 4'929.85 zu kürzen infolge baulicher Massnahmen, die im energetischen und umweltschonenden Bereich realisiert worden seien. Dabei sei der bauliche Mehrwert von Fr. 518'000.- (Einschätzung der SGV vom 1.7.2022) um $\frac{1}{4}$ bzw. Fr. 129'500.- zu reduzieren. Es gehe um folgende Massnahmen: Ersatz der Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit 2 Erdsonden; Einbau einer Bodenisolierung im gesamten Erdgeschoss, innenseitige Gebäudeisolationen, Ersatz der Dachisolierung, aller Fenster, der energieintensiven Radiatoren durch Bodenheizung, von fest eingebauten Beleuchtungsanlagen und Lichtquellen resp. LEDs.

1.2 Mit Verfügung vom 26. April 2023 (Postaufgabe: 27.4.2023) lehnte der Gemeinderat X die Einsprache vollumfänglich ab. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Einsprecherin habe das bestehende Gebäude auf GB X Nr. 001 umgebaut; dabei seien insbesondere der bisherige Ökonomieteil und das Dachgeschoss ausgebaut resp. als Wohnraum umgenutzt worden. Weiter könne die auch umstrittene Durchleitung der Meteorleitung nicht mit den strittigen Anschlussgebühren verrechnet werden. Sodann werde die Schätzung der SGV vom 1. Juli 2022 nicht bestritten. Massgeblich sei denn der bauliche Mehrwert. Zwar seien entsprechende Rechnungen eingereicht worden und eine Aufstellung von Fr. 248'407.-; der Anteil der besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich sei aber nicht nachgewiesen worden. Beim Umbau einer älteren Liegenschaft komme es zu besseren energetischen Massnahmen, insbesondere im Heizungs- und Dämmungsbereich. Die von der Einsprecherin eingereichten Unterlagen würden den hier massgeblichen Voraussetzungen bzw. Beweisansprüchen nicht genügen. Es seien zwar Massnahmen in den Bereichen erneuerbare Energien und Energieeffizienz getätigt worden, es werde aber nicht aufgezeigt, was dabei besonders zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt. Schliesslich sei unbestritten, dass durch den Umbau der Liegenschaft zusätzlicher Wohnraum geschaffen worden sei.

2.1 Mit Beschwerde vom 4. Mai 2023 (Postaufgabe: 5.5.2023) gelangte A. Y. an die Kantonale Schätzungskommission. Zuerst wird festgehalten, dass die Anschlussgebühren und die gemeindeeigene Meteorleitung unbestritten unterschiedliche Geschäfte seien. Die betreffende Liegenschaft mit Baujahr ca. 1820 sei komplett erneuert worden. Es seien grösstenteils nachhaltige Materialien verbaut und der Fokus sei auf einen hohen energetischen Zustand gelegt worden. Von Februar 2021 bis Mai 2022 sei die Wohnung im Erdgeschoss renoviert

und zudem im Ober- und Dachgeschoss ein wirtschaftlicher Neubau durchgeführt worden. Die GEAK-Plus Analyse und der Energienachweis seien die Basis der Renovation und des Umbaus. Dieser entspreche hohen energetischen Standards. Die teurere Erdsonden-Lösung anstelle des kostengünstigeren Ersatzes der bestehenden Gasheizung sei basierend auf der GEAK-Plus Analyse gewählt worden. Die guten bis sehr guten Dämmwerte und die Erdsonden-Lösung seien mit Fördergeldern honoriert worden, weil die gesetzlichen Vorgaben teilweise bei weitem übertroffen worden seien. Daher gehe es hier um besondere Massnahmen und diese lägen über dem branchenüblichen Standard. Das gelte auch für folgende Argumente: Bezüglich der Erdsonden-Technologie sei im Hinblick auf die Umweltbelastung durch den CO₂-Ausstoss vom Einbau einer kostengünstigeren Gasheizung abzuraten; alle Fenster seien durch solche auf dem neuesten Standard mit Holzrahmen und bestehende funktionsfähige Radiatoren durch eine energieeffiziente Bodenheizung ersetzt worden. So dann fehle im einschlägigen Gemeindereglement die wichtige Bestimmung von § 29 Abs. 4 GBV; diese habe die Gemeinde nie erwähnt. Das gelte auch in Bezug auf die wichtige Anforderung der Differenz zwischen den Mehrkosten und den gesetzlichen Minimalanforderungen im vorliegenden Zusammenhang. Die Ermittlung der Mehrkosten sei denn sehr schwierig, da die entsprechenden Werte der Technologien nicht einfach zugänglich seien. Weiter wird auf die Beilagen zum Energieausweis und zum bewilligten Fördergeldantrag verwiesen. Die Berechnung der Mehrkosten ergebe eine massgebliche Differenz von total Fr. 133'513.-; dabei wurden teilweise Annahmen getroffen, da der Ermittlungsaufwand unverhältnismässig sei. Die Beschwerdeführerin beantragt, die Anschlussgebühren um Fr. 2'734.40 zu reduzieren. Die Investition betrage 1 Mio. Franken und die massgebliche Gebäudeversicherungssumme Fr. 518'000.- Somit sei eine Reduktion von 13.4 % angezeigt bei einem relevanten baulichen Mehrwert von Fr. 445'480.-, mithin nach Abzug der realisierten besonderen energetischen und umweltschonenden Massnahmen. Es würden Anschlussgebühren von total Fr. 17'314.57 resultieren. Abschliessend wird festgehalten, dass der Weg zu berechtigten finanziellen Unterstützungen für Massnahmen wie hier für Bau-Laien sehr schwierig und dies bedauerlich sei. Die Hindernisse seien sehr frustrierend und kräftezerrend. Es wird um Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen ersucht.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 30. Mai 2023 (Posteingang) beantragte die Gemeinde X die Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung wird vor allem angeführt, für die verlangte Reduktion von 13.4 % erbringe die Beschwerdeführerin keinen nachvollziehbaren Nachweis. Der Ersatz der Gasheizung sei zwar noch nicht vorgeschrieben, aber üblich. Bei den Isolationen und Dämmungen sowie den stromsparenden Elektroinstallationen rechne die Beschwerdeführerin mit Annahmen. Der effektive finanzielle Mehraufwand könne den eingereichten Unterlagen nicht entnommen werden. Der Hinweis auf die GEAK-Plus Analyse taue dazu auch nicht. Ebenso wenig könnten die Fördermassnahmen der kantonalen Energiefachstelle als Berechnungsgrundlage herangezogen werden. Im Übrigen habe die Beschwerdeführerin im bisherigen Verfahren mit verschiedenen Reduktionssätzen argumentiert. Bei der einschlägigen kantonalen Regelung gehe es um übergeordnetes Recht, das im Gemeindereglement nicht wiederholt werden müsse.

Dazu ist von der Beschwerdeführerin bei der Schätzungskommission keine Stellungnahme mehr eingelangt.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zu deren Behandlung zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtenen Anschlussgebühren beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf diese ist somit einzutreten.

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 SGV 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; Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2011 Nr. 21 E. 3a/b). 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 nachzahlen ist (Abs. 3). Hat der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswerts keine Anschlussgebühren zu entrichten. Den Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen (Abs. 4; vgl. Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat von Solothurn vom 3.7.2012, RRB Nr. 2012/1519; Verhandlungen des Kantonsrats vom 5.9.2012, S. 626 ff.).

2.2 Die EG X hat namentlich gestützt auf das PBG das Reglement vom 1. Juli 1993 über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlassen (Inkrafttreten: 17.8.1993, Genehmigung Regierungsrat mit RRB Nr. 2743 vom 17.8.1993). Die Anschlussgebühr für Abwasserbeseitigungsanlagen ist in § 9 geregelt; sie wird aufgrund der vollen Gebäudeversicherungssumme (Haupt- und Zusatzversicherung) festgelegt und beträgt hier für den Kanalbeitrag und den Klärbeitrag je 1.0 %. Eine Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge Um- oder Anbau von weniger als 5 % wird nicht separat in Rechnung gestellt. Die Anschlussgebühr für Wasserversorgungsanlagen ist in § 12 festgehalten. Sie wird aufgrund der vollen Gebäudeversicherungsschätzung festgelegt und beträgt hier 1.50 %. Eine Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge Um- oder Anbau von weniger als 5 % wird nicht in Rechnung gestellt.

2.3 Nach dem genannten § 29 Abs. 4 GBV (seit 1.3.2013 in Kraft) sollen Neubauten und Sanierungen von bestehenden Bauten (teilweise) von Anschlussgebühren befreit werden, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Sparmassnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich, welche besondere bauliche Vorkehrungen benötigen und über das gesetzlich geforderte Mass hinausgehen, werden bei der Berechnung der Anschlussgebühren

(Wasser und Abwasser) ausseracht gelassen (RRB Nr. 2012/1519 vom 3.7.2012, Botschaft des Regierungsrats zur Änderung der GBV). Es muss wie gesagt eine besondere bauliche Massnahme sein, damit von dieser Regelung profitiert werden kann, eine besondere Energieeffizienz bei Neubauten, eine besondere Verbesserung der Energieeffizienz bei bestehenden Bauten oder Installationen zur Erzeugung erneuerbarer Energien. Beispiele, welche besondere bauliche Massnahmen darstellen, sind gemäss der erwähnten Botschaft des Regierungsrates die Installation eines Sonnenkollektors oder einer Fotovoltaik-Anlage (RRB, a.a.O., S. 8; vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts vom 17.8.2021, VWBES.2020.134, E. 2.4 ff. und 7.3.2017, VWBES.2016.8, E. 5.4, je betr. Solar- und Fotovoltaik-Anlage, beide publ. unter gerichtsentseide.so.ch). Die Kosten für solche Anlagen sind vollumfänglich zugunsten des Bauherrn zu berücksichtigen; er muss keine Anschlussgebühren im Zusammenhang mit solchen Investitionen bezahlen. Hat der Bauherr finanzielle Mehrausgaben, weil er besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, welche über das gesetzlich notwendige Minimum hinausgehen, hat er in jedem Fall Anspruch darauf, dass er in diesem Umfang keine Anschlussgebühren zu bezahlen hat. Es liegt am Grundeigentümer, die erforderlichen tauglichen Unterlagen schriftlich zu liefern, damit der finanzielle Mehraufwand, der aufgrund der besonderen baulichen Massnahmen entstanden ist, nachvollzogen werden kann (Urteile der Schätzungskommission vom 22.2.2023, SKGEB.2022.12, vom 14.9.2022, SKGEB.2022.1, je E. 2.3 und vom 26.3.2020, SKGEB.2019.3, vom 6.12.2017, SKGEB.2017.7, publ. unter so.ch und vom 24.2.2016, SKGEB.2015.9, je E. 3.1 betr. Fotovoltaik-Anlage; vgl. auch Verhandlungen des Kantonsrats vom 5.9.2012, S. 626 ff.).

3. Im konkreten Fall ist umstritten, ob die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser infolge baulicher Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich zu reduzieren sind oder nicht. Die Durchleitung der Meteorleitung ist hier nicht streitig.

3.1 Die Massnahmen, die im vorliegenden Zusammenhang gegebenenfalls zu einer Gebührenreduktion führen, müssen wie gesehen weitergehen als das gesetzliche Minimum, da ansonsten keine besonderen Massnahmen gegeben sind. Ist nachgewiesen, dass solche Massnahmen realisiert worden sind, ist deren Anteil festzulegen (vgl. oben, E. 2.3, Urteil der Schätzungskommission vom 6.12.2017, a.a.O., E. 3.2.1). Wenn die einschlägige Bestimmung von § 29 Abs. 4 GBV im kommunalen Reglement wie hier nicht entsprechend festgehalten ist, schadet dies nicht, da diese kantonale Bestimmung dem kommunalen Recht übergeordnet ist und daher im Gemeindereglement nicht erwähnt sein muss. Aus den eingereichten Unterlagen ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin vom kantonalen Amt für Wirtschaft zwei Beträge von Fr. 10'760.- und Fr. 10'239.- als subsidiäre Förderbeiträge erhalten hat (Verfügungen vom 30.6.2022 und 11.7.2022). Dabei geht es um Massnahmen im Interesse einer nachhaltigen Energiepolitik, mithin um Wärmedämmung des Dachs und der Aussenfassade sowie um eine Sole/Wasser-Wärmepumpe für die betreffende Liegenschaft. Es ist denn dafürzuhalten, dass es sich bei diesen geförderten Sanierungsmassnahmen um besondere energetischen Massnahmen handelt, welche im vorliegenden Zusammenhang abzugsberechtigt sind. Was durch das kantonale Förderprogramm gleichsam mitfinanziert wird, ist demnach als über das gesetzlich Notwendige Hinausgehendes anzusehen. Dies entspricht den Mehrkosten im Verhältnis zu den Kosten, die bei minimaler, gesetzeskonformer Realisierung entstanden wären. Daran ändert der Einwand der Gemeinde nichts, dass die Förder-

massnahmen der kantonalen Energiefachstelle nicht als Berechnungsgrundlage herangezogen werden könnten. Der Anknüpfungspunkt der erhaltenen Fördergelder ist im vorliegenden Zusammenhang durchaus als sachgerecht und praktikabel anzusehen. Was durch ein Förderprogramm mitfinanziert wird, gilt als übergesetzlich Notwendiges. Das Kriterium der Fördergelder kann daher nicht als unzutreffende Bemessungsgrundlage bezeichnet werden (Urteil der Schätzungskommission vom 26.3.2020, a.a.O., E. 3.3.2). Die beiden Beträge von Fr. 10'760.- und Fr. 10'239.-, total Fr. 20'999.- sind hier damit zu berücksichtigen und vom in der strittigen Gebührenverfügung vom 7. September 2022 zugrunde gelegtem baulichen Mehrwert von Fr. 518'000.- gemäss Einschätzung der SGV vom 1. Juli 2022 abzuziehen. Der Anteil im Umfang von total Fr. 20'999.- am baulichen Mehrwert von Fr. 518'000.- ist somit nachgewiesen. Die Beschwerde ist demnach in diesem Punkt begründet.

3.2 Nicht nachgewiesen sind dagegen die übrigen geltenden gemachten umweltschonenden Massnahmen, die über die vom kantonalen Förderprogramm subventionierten Beträge hinausgehen. Dabei hat die Beschwerdeführerin solche Massnahmen im Betrag von total Fr. 133'513.- angegeben als relevante Differenz für die Summe des besonderen baulichen Mehrwerts. Sie beantragt eine Reduktion der Anschlussgebühren um 13.4 %. Bei den Isolationen und Dämmungen sowie den stromsparenden Elektroinstallationen rechnet die Beschwerdeführerin mit Annahmen von je 50 % bei den vom Gesetz minimal geforderten Materialien und Installationen. Der zusätzliche finanzielle Mehraufwand für die geltend gemachten besonderen baulichen Massnahmen ist den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen. Dass für die umstrittenen Elektroinstallationen kantonale Förderbeiträge ausbezahlt worden wären, ist aus den Akten auch nicht ersichtlich. Den nachvollziehbaren Nachweis dieses Anteils zu erbringen, obliegt nach dem Gesagten der Bauherrin bzw. der Beschwerdeführerin. Dass nach dem Abzug der vorgebrachten besonderen energetischen und umweltschonenden Massnahmen sich ein relevanter baulicher Mehrwert von Fr. 445'480.- laut Beschwerdeführerin ergäbe, ist demnach nicht erwiesen. Dies gilt auch für deren Schlussfolgerung, das Total der Anschlussgebühren betrage Fr. 17'314.57, womit eine Differenz von Fr. 2'734.40 resultiere im Vergleich zu den angefochtenen Gebühren von Fr. 20'048.95. Die Beschwerde ist demnach in dieser Hinsicht unbegründet.

3.3 Nach den Erwägungen ist die Beschwerde teilweise begründet. Die aufgrund des kantonalen Förderprogramms nachgewiesenen besonderen Leistungen, die über die energierechtlichen Bestimmungen hinausgehen, können abgezogen werden, hier im Umfang von Fr. 20'999.-. Was hingegen vom Energierecht bereits gefordert ist, kann nicht berücksichtigt werden. Insofern sind die Anschlussgebühren geschuldet basierend auf einem relevanten baulichen Mehrwert von Fr. 497'001.- (Fr. 518'000.- abzügl. Fr. 20'999.-). Die Gebühren sind von der Gemeinde dementsprechend neu zu verfügen bzw. der Beschwerdeführerin in Rechnung zu stellen. Die Beschwerde ist somit im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

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. 600.- festzusetzen. Es rechtfertigt sich, die Kosten den Parteien je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 300.-, aufzuerlegen. Parteienschädigungen sind keine geschuldet.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 600.- werden den Parteien je zur Hälfte, ausmachend je Fr. 300.-, 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 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:

- Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- EG X, (eingeschrieben)

Expediert am:

(Die gegen dieses Urteil vor Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde mit Urteil VWBES.2023.283 vom 11. Januar 2024 teilweise gutgeheissen)