

Schätzungskommission

Urteil vom 21. Februar 2024

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Ingold, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2023.8**

X

gegen

Einwohnergemeinde Y

betreffend **Kanalisationsanschlussgebühr**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Rechnung vom 28. Juni 2022 verlangte die Einwohnergemeinde (EG) Y von X Kanalisations-Anschlussgebühren von CHF 1'723.- (inkl. 7.70 % MwSt) bezüglich des Bauprojekts: Energetische Dachsanierung, Installation Photovoltaikanlage wegen Nachzahlung infolge Neu- bzw. Umbauten. Dabei ging die Gemeinde von einem baulichen Mehrwert von CHF 80'000.- aus. Gegen diese Rechnung erhob X mit E-Mail vom 7. Juli 2022 Einsprache. Die Basis von CHF 80'000.- sei zu hoch. Es ergebe sich ein Mehrwert von rund CHF 67'000.-. Mit E-Mail vom 27. Juli 2022 wandte er sich generell gegen Anschlussgebühren wie im vorliegenden Zusammenhang.

1.2 Mit Einspracheentscheid vom 24. August 2023 hiess die Gemeinde die Einsprache gut und stornierte die angefochtene Rechnung. Auf dem baulichen Mehrwert von CHF 70'195.- würden Anschlussgebühren von 2 % fällig. Die neuerliche Rechnungsstellung erfolge nach Rechtskraft dieses Entscheids separat. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, trotz des Formfehlers werde auf die Einsprache eingetreten. Die Bauabteilung habe anhand der Schätzung der SGV vom ... 2022 und den gesetzlichen Grundlagen korrekt nur für den baulichen Mehrwert abzüglich der Photovoltaikanlage zusätzliche Kanalisationsanschlussgebühren in Rechnung gestellt. Aufgrund der geltend gemachten Rechnungsbelege könnten nunmehr abzugsfähige Kosten von CHF 72'805.- berücksichtigt werden. Dies ergebe einen anrechenbaren baulichen Mehrwert infolge Umbauten von CHF 70'195.-.

2.1 Gegen diesen Entscheid erhob X (nachfolgend Beschwerdeführer) am 4. September 2023 Beschwerde an die Kantonale Schätzungskommission. Es wird angeführt, der angefochtene Entscheid berücksichtige nur die Aufwendungen bezogen auf die Photovoltaikanlage. Die abgerechneten Investitionskosten für die energetische Sanierung würden aber CHF 282'400.- betragen. Es ergebe sich daher kein anrechenbarer baulicher Mehrwert. Kanalisationsanschlussgebühren wie hier seien nicht mehr zeitgerecht. Vom Kanton würden energetische Dachsanierungen subventioniert und steuerlich bevorzugt behandelt; auf Gemeindeebene würden sie mit Gebühren belastet, dies sei widersprüchlich.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 24. Oktober 2023 beantragte die EG Y die Abweisung der Beschwerde, da der Beschwerdeführer eine unzulässige Verfahrensausweitung mit neuen Begehren geltend mache. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuem Entscheid an die Gemeinde zurückzuweisen. Es seien der Gemeinde weder Verfahrenskosten noch zu ihren Lasten eine Parteientschädigung aufzuerlegen. Dazu wird vor allem angeführt, vor der Gemeinde habe der Beschwerdeführer lediglich Kosten für die Photovoltaikanlage und die damit unmittelbar verbundenen anteiligen Kosten des Gerüsts und der Elektroarbeiten nachgewiesen, mit der Aufforderung, diesen Anteil bei der Berechnung der Anschlussgebühren zu berücksichtigen. Diesem Nachweis habe die Gemeinde vollumfänglich entsprochen. In der vorliegenden Beschwerde mache der Beschwerdeführer mehr Abzüge geltend, als im Verfahren vor der Gemeinde; dies sei unzulässig, eine solche Ausweitung sei missbräuchlich.

2.3 Mit Stellungnahme vom 14. November 2023 widersprach der Beschwerdeführer dem Einwand der Gemeinde, er habe mehr Abzüge geltend gemacht, unter Verweis auf die eingereichten Unterlagen. Er habe von Anfang an die gleichen Abzüge gefordert für die energetische Dachsanierung mit PV-Anlage und Batterie und die Rechnungen dafür eingereicht.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde wurde frist- und grundsätzlich auch formgerecht eingereicht. Ob der Beschwerdeführer mit seinen Begehren das vorliegende Verfahren unzulässig ausweitet, ist weiter unten zu prüfen. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Beschwerde zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtenen Anschlussgebühren beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf diese ist somit prinzipiell 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 Y hat namentlich, gestützt auf das PBG das Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlassen (Fassung vom ...2014, Genehmigung Regierungsrat mit RRB Nr. ... vom ...2014). Die Anschlussgebühren für Abwasserbeseitigungsanlagen sind in § 7 geregelt: Für den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage erhebt die Gemeinde eine einmalige Anschlussgebühr von 2 % der Gebäudeversicherungssumme der angeschlossenen Gebäude, abzüglich des Anteils für Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren. Der Nachweis des nicht gebührenpflichtigen Anteils ist vom Grundeigentümer zu er-

bringen. Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen ist eine Nachzahlung zu leisten. Sie beträgt 2 % der Höferschätzung (Differenz zwischen alter und neuer Gebäudeversicherungssumme). Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge Erstellung einer Photovoltaikanlage oder Sonnenkollektoren ist für den Anteil der erwähnten Anlagen keine Anschlussgebühr zu entrichten. Der Nachweis des nicht gebührenpflichtigen Anteils ist vom Grundeigentümer zu erbringen. Eine Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen von weniger als 5 % löst keine Nachzahlung der Anschlussgebühr aus. Für Versicherungswerterhöhungen als Folge Anpassung des Zeitwertes an den Neuwert sind keine Nachzahlungen gemäss Abs. 2 hievon zu leisten. Dazu gilt der von der Gebäudeversicherung im Schätzungsprotokoll festgelegte Wert „Anpassung an die Neuwertdeckung“. Bei einer nachträglichen Herabsetzung der Gebäudeversicherungssumme erfolgt keine Rückzahlung von Anschlussgebühren.

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 Vorkehren benötigen und über das gesetzlich geforderte Mass hinausgehen, werden bei der Berechnung der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) ausser Acht 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 Photovoltaik-Anlage (RRB, a.a.O., S. 8; vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts VGer 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 Photovoltaik-Anlage, beide publ. unter gerichtsentscheide.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. Photovoltaik-Anlage; vgl. auch Verhandlungen des Kantonsrats vom 5.9.2012, S. 626 ff.).

3.1 Im konkreten Fall ist der Beschwerdeführer der Meinung, dass hier kein anrechenbarer Mehrwert resultiere. Die Gemeinde habe die Details der gesamten energetischen Sanierung seiner Liegenschaft gekannt. Demgegenüber sieht die Gemeinde im vorliegenden Begehren des Beschwerdeführers eine unzulässige Verfahrensausweitung, da sie den Begehren des Beschwerdeführers bereits vollumfänglich entsprochen habe.

3.2 In den vorliegenden Begehren des Beschwerdeführers kann streng genommen eine unzulässige Verfahrensausweitung erblickt werden, da mit der Beschwerde keine neuen Begehren vorgebracht werden dürfen, sondern nur neue tatsächliche Behauptungen und neue, mit dem Streitgegenstand zusammenhängende Beweismittel (vgl. § 68 Abs. 3 Verwaltungsverfahrensgesetz, BGS 124.11). So hat der Beschwerdeführer in seiner Einsprache zuerst noch einen Mehrwert von rund CHF 67'000.- anerkannt, um sich in der Folge generell gegen Anschlussgebühren wie hier zu wenden. Da der Beschwerdeführer aber nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten ist und daher als Laie gilt, sind seine vorliegenden Begehren gemäss seiner Stellungnahme vom 14. November 2023 gleich wie seine Anträge in der Einsprache zu verstehen, wonach er die gleichen Abzüge verlangt für die energetische Dachsanierung mit einer PV-Anlage inkl. Batterie gestützt auf die diesbezüglichen Rechnungen. Diese eingereichten Rechnungsbelege hat die Gemeinde im Einzelnen geprüft und abzugsfähige Kosten von CHF 72'805.- berücksichtigt. Dies ergab nach dem angefochtenen Einspracheentscheid einen anrechenbaren baulichen Mehrwert von CHF 70'195.- anstelle von CHF 80'000.- laut ursprünglicher Rechnung. Diese Berechnung der Gemeinde ist anhand der geltend gemachten Rechnungsbelege nicht zu beanstanden. Namentlich wurde bei den Rechnungen der Firma Z ein Abzug für die Elektroinstallation berücksichtigt, während die Aufwendungen für die Storen- und Oberlichtinstallation im vorliegenden Zusammenhang nicht beachtet werden können. Sodann gehen die hier abzugsberechtigten Kosten weit über den kantonalen Förderbeitrag von CHF 8'200.- hinaus, welchen der Beschwerdeführer erhalten hat (Verfügung vom 1.2.2022); dies entspricht den Mehrkosten im Verhältnis zu den Kosten, die bei minimaler, gesetzeskonformer Realisierung entstanden wären (vgl. dazu auch VGer vom 11.1.2024, VWBES.2023.283, E. 6 ff.). Soweit der Beschwerdeführer sich generell gegen Anschlussgebühren wie hier wendet, welche seiner Ansicht nach nicht mehr zeitgerecht sind, wäre eine entsprechende Änderung durch den Gesetzgeber erforderlich. Die hier strittige Kanalisationsanschlussgebühr ist indessen aufgrund der geltenden kantonalen bzw. kommunalen Regelung zu erheben. Gegen den angefochtenen Einspracheentscheid ist nach dem Gesagten nichts einzuwenden. Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten als unbegründet und ist somit abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat der unterliegende Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 500.- festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine geschuldet.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 500.- werden dem Beschwerdeführer 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, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der EG Y (eingeschrieben)

Expediert am: