

Schätzungskommission
Amthaus 2

Urteil vom 26. Juni 2024

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Ingold, Boss
Aktuar: Schumacher

In Sachen **SKGEB.2024.2**

A und B X

gegen

Einwohnergemeinde Y

betreffend **Kanalisationsanschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Datum vom 17. Januar 2024 stellte die Einwohnergemeinde (EG) Y A und B X Kanalisationsanschlussgebühren in der Höhe von CHF 2'150.40 in Rechnung. Als Grundlage hierfür wurde der Mehrwert von CHF 56'371 für diverse bauliche Massnahmen an der Liegenschaft GB Y Nr. 0001 angeführt.

1.2 Dagegen erhoben A und B X am 26. Januar 2024 Einsprache und begründeten diese im Wesentlichen wie folgt: Gemäss Baubewilligung Nr. ... hätten sie auf der Südseite des Hauses einen Ausgang mit Aussentreppe erstellen lassen. Am ... 2023 habe die SGV eine Neueinschätzung vorgenommen, wobei der bauliche Mehrwert mit CHF 5'000 ausgewiesen worden sei. Gleichzeitig sei der Versicherungswert um CHF 46'983 erhöht worden, da das Gebäude bis anhin zu tief geschätzt worden sei. Ihnen sei versichert worden, dass der bauliche Mehrwert von CHF 5'000 für die Berechnung der Anschlussgebühren ausschlaggebend sei. Im «Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren» werde nirgends festgehalten, dass für eine Erhöhung des Versicherungswertes ohne vorgängige bauliche Massnahmen Anschlussgebühren geschuldet wären. Daher seien vorliegend die Anschlussgebühren auf dem Mehrwert von CHF 5'000 zu berechnen.

1.3 Mit Entscheid vom 12. März 2024 wies die EG Y die Einsprache ab und führte zusammengefasst aus, die Einsprecher gingen fälschlicherweise davon aus, dass die Berechnung auf dem Versicherungswert beruhe und nicht auf dem Zeitwert. Die gewählten Ansätze (Anschlussgebühren Wasserversorgung: 1.2 % und Anschlussgebühren Wasser: 2.4 %) entsprächen dem rechtsgültigen Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (vgl. 2.8 und 3.10). Daher sei die Einsprache abzuweisen und es werde an der Gebührenrechnung festgehalten.

2.1 Gegen den Einspracheentscheid erhoben A und B X (fortan Beschwerdeführer) am 21. März 2024 Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission und beantragten sinngemäss, die Anschlussgebühren seien auf den baulichen Mehrwert von CHF 5'000 resp. unabhängig von der Neueinschätzung des Versicherungswertes des Gebäudes zu berechnen. Sie führten als Begründung an, anders als von der Gemeinde Y argumentiert, sei gemäss § 29 Abs. 3 GBV nur bei baulichen Massnahmen eine Nachzahlung zu leisten. Die durch die Gemeinde Y in Rechnung gestellten Anschlussgebühren in der Höhe von CHF 2'150 seien vorliegend gegenüber dem baulichen Mehrwert von CHF 5'000 unverhältnismässig. Mit der Anpassung der Schätzung des Versicherungswertes vom ... 2024 sei der zu tiefe Versicherungswert ausgeglichen worden, wofür keine Anschlussgebühren zu entrichten seien.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 25. April 2024 beantragte die EG Y, die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer seien abzuweisen. Die erhobenen Gebühren basierten auf den Bestimmungen des gültigen Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren. Die Beschwerdeführer würden weiterhin verkennen, dass sich die Anschlussgebühren nicht nach dem baulichen Mehrwert der Schätzung der SGV richteten, sondern nach der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung. Dies sei den Beschwerdeführern mit der Erteilung der Baubewilligung eröffnet worden. Vorliegend

ergebe sich zwischen dem Zeitwert der Schätzung vom ... 2014 (CHF 304'094) und derjenigen vom ... 2023 (CHF 360'465) eine Differenz von CHF 56'371. Damit seien die Anschlussgebühren gemäss Punkt 2.8 und Punkt 3.10 korrekt berechnet worden.

2.3 Mit Schreiben vom 18. Mai 2024 nahmen die Beschwerdeführer abschliessend Stellung und reichten eine E-Mail vom 21. März 2024 von ..., Verwaltungsleiter und Gemeindeschreiber, zu den Akten. Sie verwiesen auf dessen Information, wonach die EG Y gemäss gültigem Reglement bei SGV-Schätzungen ohne Bautätigkeit (Umbauten) keine zusätzlichen Anschlussgebühren erhebe. Bei einer Neuschätzung mit nachgewiesener Bautätigkeit werde hingegen als Bemessungsgrundlage die volle Differenz zwischen neuer und alter Gebäudeschätzung und nicht der bauliche Mehrwert herangezogen. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, sie könnten für die zu tiefe Schätzung vom ... 2014 nicht nachträglich bestraft werden. Für den Umbau aus dem Jahr 2013 hätten sie die Anschlussgebühren ordnungsgemäss bezahlt. Sie erwarteten, dass die Gemeinde Y das «Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren» an die «Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren» anpasse und bei Umbauten nur Gebühren für den baulichen Mehrwert erhebe.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist für deren Behandlung zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1). Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Anschlussgebühren Kanalisation 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 (Abs. 3).

2.2 Die EG Y hat gestützt auf das PBG und die GBV ein entsprechendes Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlassen. Dieses Reglement trat nach einer Teilrevision durch die Gemeindeversammlung vom ... 2021 und Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft (RRB Nr. ... vom ...2021; Regl., gültig ab ...2021). Die Kanalisationsanschlussgebühren sind in Ziffer 2 und die Wasseranschlussgebühren in Ziffer 3 des besagten

Reglements festgehalten. Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend. Bei Umbauten von unter anderem Wohnliegenschaften sind bei Kanalisationsanschlussgebühren 2.4 % der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung geschuldet (Ziffer 2.8). Bei den Wasseranschlussgebühren beläuft sich der Prozentsatz auf 1.2 % (Ziffer 3.10).

2.3 Vorliegend ist unbestritten, dass die Beschwerdeführer an ihrer Liegenschaft bauliche Massnahmen (Vergrösserung Fenster zur Balkontür mit Aussentreppe, Blendschutzwand; vgl. Baubewilligung vom ...2023) vorgenommen haben, welche die Erhebung weiterer Anschlussgebühren nach sich ziehen. Die Beschwerdeführer wenden indes ein, die EG Y habe die Berechnung falsch vorgenommen. Die Gebäudeversicherung habe am ... 2023 eine Schätzungskorrektur vorgenommen, weil das Gebäude bis anhin zu tief geschätzt worden sei. Nicht diese Differenz sondern lediglich der Mehrwert der baulichen Massnahmen könne als Grundlage für die Gebührenberechnung dienen.

2.4 Die Ausführungen der Beschwerdeführer sind korrekt. Gemäss § 29 Abs. 3 GBV ist eine Nachzahlung bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen zu leisten. Dabei ist als Grundlage regelmässig der durch die bauliche Massnahme entstandene Mehrwert als Berechnungsgrundlage heranzuziehen (vgl. Abs. 3, zweiter Satz). Ändert sich der Versicherungswert ohne vorhergehende bauliche Massnahme, hat dies keine Erhebung neuerlicher Gebühren zur Folge. Der Meldung der SGV vom ... 2023 lässt sich ohne Weiteres entnehmen, dass betreffend GB Y Nr. 0001 auch eine neue Schätzung zwecks Überprüfung/Anpassung vorgenommen worden ist, weil das Gebäude bis anhin zu tief geschätzt worden war. Die Differenz zur Schätzung vom ... 2014 beträgt unter Berücksichtigung des Zeitwertes (70 %) denn auch effektiv CHF 56'371. Vorliegend wurde im Sinne von baulichen Massnahmen lediglich eine Vergrösserung des Fensters zur Balkontür mit Aussentreppe vorgenommen sowie eine Blendschutzwand errichtet. Es liegt bereits angesichts dessen auf der Hand, dass diese baulichen Massnahmen kaum zu einem Mehrwert von über CHF 56'000 führen können. Dementsprechend kann dieser Betrag auch nicht als Grundlage für die Erhebung von Gebühren herangezogen werden. Vielmehr ist der effektive Mehrwert massgebend, der durch die baulichen Massnahmen erzielt worden ist. Dieser wurde von der SGV mit Blick auf die zu erhebenden Gebühren separat mit CHF 5'000 ausgewiesen, was als Grundlage für die Gebührenberechnung heranzuziehen ist. Der korrigierte Mehrwert der Liegenschaft aufgrund der vormals zu tiefen Schätzung ist dahingegen irrelevant. Mithin haben die Beschwerdeführer Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren im Gesamtbetrag von CHF 180 (1.2 % und 2.4 % von CHF 5'000) zu entrichten. Die Beschwerde erweist sich demnach als begründet und ist damit gutzuheissen.

Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 600 festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine geschuldet.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren auf CHF 180 festgesetzt.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 600 werden der Einwohnergemeinde Y zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Die Aktuarin-Stv:

M. Frey

R. Schumacher

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:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Einwohnergemeinde Y (eingeschrieben)

Expediert am: