

Urteil vom 29. Juni 2016

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Gerber, Ingold
Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKGEB.2016.2**

A

gegen

Einwohnergemeinde X

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Rechnung der Einwohnergemeinde X vom 22. Januar 2016 wurde A infolge Umbaus / Sanierung des Wohnteils ihres Bauernhauses basierend auf einem Gebäudeversicherungswert nach SGV von CHF 1'665'910.00 Anschlussgebühren Wasser/Abwasser von insgesamt CHF 61'597.00 (nebst unbestrittener Behandlungsgebühr von CHF 236.65) verrechnet. Dagegen gelangte A mit Eingabe vom 27. Januar 2016 mit Einsprache an den Gemeinderat der Einwohnergemeinde X und ersuchte sinngemäss um Reduktion der Anschlussgebühren auf der Basis des Gebäudeversicherungswerts des Wohnhauses inkl. Keller, jedoch unter Auslassung der Scheune und der Jauchegrube. Zur Begründung wurde insbesondere vorgebracht, dass der nutzbare Teil (das Wohnhaus) nur einem Viertel der ganzen Liegenschaft entspreche. Da die Liegenschaft zudem in der Landwirtschaftszone liege, könne der Ökonomietrakt nicht für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden. Auch könne der Stallteil nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Der Ökonomietrakt sei nicht an die Kanalisation angeschlossen worden ebenfalls bestehe kein Frischwasseranschluss.

Mit Entscheid des Gemeinderats vom 17. März 2016 wurde die Einsprache vollumfänglich abgewiesen. Für das fragliche Gebäude bestehe sowohl ein Anschluss an die Wasserversorgung als auch an die Abwasserentsorgung. Wohnung und Scheune befänden sich vorliegend im gleichen Gebäudekörper. Wichtig sei, dass die Möglichkeit bestehe, Wasser zu beziehen und Abwasser abzuleiten. Es bestehe kein Grund, die Gebühr in Anwendung von § 31 GBV zu ermässigen. Zudem sei zwar zutreffend, dass sich die Liegenschaft nur sehr gering zu Wohnzwecken nutzen lasse. Es könne allerdings davon ausgegangen werden, dass sich dies mit Verweis auf die Revision des RPG ändern werde.

2. Dagegen gelangte A (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 29. März 2016 an die Kantonale Schätzungskommission mit dem sinngemässen Begehren, für die Berechnung der Anschlussgebühren sei der Gebäudeversicherungswert des Wohnhauses und des Kellers unter Ausschluss der Scheune und der Jauchegrube zu verwenden. Es habe schon vor dem Anschluss an die Kanalisation ein Ablaufsystem auf dem Hof bestanden, bei dem das gesamte anfallende Regenwasser in ein kleines Bächlein auf dem Grundstück abgeleitet werde. Dieses System werde weiterhin genutzt. Der Gemeinderat räume ein, dass das betroffene Gebäude aufgrund der aktuellen Vorschriften nur zu einem kleinen Teil (Wohnhaus) genutzt werden könne. Auch das Ökonomiegebäude könne nicht mehr genutzt werden. Im Ökonomieteil [i.e. Scheune] existiere kein Anschluss für Gemeindewasser. Die Jauchegrube liege abseits vom Gebäude und werde nicht mehr genutzt. Es sei nicht einzusehen, dass dafür Gebühren bezahlt werden müssten.

Mit Vernehmlassung vom 20. April 2016 schliesst die Einwohnergemeinde X auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, wobei insbesondere auf den Entscheid des Gemeinderats verwiesen wird. Bemessungsgrundlage in der Gemeinde X sei der Gebäudeversicherungswert gemäss dem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren. Die Anwendung entspreche den gesetzlichen Grundlagen und der Rechtsprechung. Auch die Anwendung von § 31 GBV sei nicht gerechtfertigt. Was in einem Gebäude enthalten sei, sei nicht relevant. Wohnungen und Scheune befänden sich im gleichen Gebäudekörper. Wichtig sei, dass die Möglichkeit bestehe, Wasser zu beziehen und das Abwasser abzuleiten.

Die Beschwerdeführerin verzichtete auf eine Replik.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerdeführerin hat ihre Eingabe zwar als Einsprache bezeichnet. Aus dem Inhalt geht jedoch hervor, dass diese Beschwerde betreffend den Entscheid der Beschwerdegegnerin vom 17. März 2016 erheben wollte. Praxisgemäss nimmt die Kantonale Schätzungskommission auch unzutreffend benannte Rechtsmittel entgegen, sofern der Wille der Partei klar ersichtlich ist.

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.

2.1. Vorliegend strittig ist insbesondere die Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühren Wasser/Abwasser nach einem Umbau respektive Sanierung des Wohnteils der bäuerlichen Liegenschaft der Beschwerdeführerin. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass die Scheune sowie die Jauchegrube bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden dürfen, da diese weder an der Wasserversorgung noch an der -entsorgung angeschlossen ist und somit sinngemäss für die geltend gemachten Anschlussgebühren keine adäquate Gegenleistung der Beschwerdegegnerin gegeben sei. Dagegen wendet die Beschwerdegegnerin ein, dass es nicht darauf ankommen kann, was in einem Gebäude enthalten ist, solange nur der Gebäudekomplex angeschlossen ist. Sodann scheinen beide Parteien einhellig davon auszugehen, dass die fragliche Liegenschaft bis dato noch nie mit Anschlussgebühren belastet worden ist.

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. Auch die Beschwerdegegnerin erhebt die Anschlussgebühren für Abwasserbeseitigungsanlagen und Wasserversorgungsanlagen auf Basis des Gebäudeversicherungswertes.

2.3. Anzuwenden ist sodann bei der Belastung mit Gebühren das Äquivalenzprinzip. Dieses stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar. Das Äquivalenzprinzip bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss (BGE 132 II 371 E. 2.1). Die einmalige Anschlussgebühr für Wasser und Abwasser bildet als Verwaltungsgebühr die Gegenleistung des Bauherrn / Grundeigentümers für die Gewährung des Anschlusses der Baute an die vom Gemeinwesen erstellten und betriebenen Versorgungsanlagen. Nach feststehender höchst-richterlicher Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Wasserversorgung des Gebäudes erwächst. Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehenden Aufwand richten, sondern es darf mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden. Bei Wohnbauten bringt der Gebäudeversicherungswert oder ein anderer vergleichbarer Wert der angeschlossenen Liegenschaft diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme der Versorgungsnetze abgestellt werden müsste. Das Äquivalenzprinzip ist in § 31 GBV explizit festgehalten. Es fordert im Einzelfall eine Ermässigung der Gebühr, wenn die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage der Verordnung bzw. des Gemein-dereglements zu offensichtlich unangemessenen Beträgen führt, insbesondere wenn die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde abweicht. Bei § 31 GBV handelt es sich in der Tat um ein Korrektiv, um eine Ausnahmeregelung, die restriktiv zu handhaben ist (SOG 1990 Nr. 43).

2.4. In einem neueren Entscheid vom 4. Dezember 2014 (SOG 2014 Nr. 23) hat nun das Verwaltungsgericht in Anwendung ebendieser Bestimmung festgehalten, dass das Äquivalenzprinzip in der Regel verletzt ist, wenn eine Gemeinde einen funktionell getrennten, nicht angeschlossenen Gebäudeteil in die Bemessung der Anschlussgebühren miteinbezieht, obwohl sie dafür keine Leistung erbringt; dies wenn der nicht angeschlossene Gebäudeteil in der Gebäudeversicherungssumme demjenigen des angeschlossenen deutlich überlegen ist und eine übliche Anschlussgebühr klar überschritten wird. Daneben wurde in SOG 1987 Nr. 30 festgehalten, eine Stallscheune, die nicht an die Gemeindekanalisation angeschlossen sei, deren Dachwasser direkt in den Bach laufe und deren Abwasser in die Jauchegrube fliesse, dürfe nicht mit einer Anschlussgebühr belastet werden, auch wenn sie Teil des Bauernhofes sei, welcher insgesamt die Gemeindeleitungen beanspruche. Dagegen wurde in SOG 1984 Nr. 30 festgehalten, dass wenn die Stallscheune, die nicht an die Kanalisation angeschlossen sei, Dach- oder Vorplatzwasser in die Kanalisation der Gemeinde entwässere, sei eine ordentliche Kanalisationsanschlussgebühr zu bezahlen.

3. Der Sachverhalt im vorliegenden Fall ist durchaus – zumindest teilweise – mit den den zitierten Urteilen zu Grunde liegenden Sachverhalten vergleichbar. Die Beschwerdegegnerin geht bezüglich der Gebäudeversicherungswerte von folgenden Zahlen aus:

Wohnhaus	CHF	813'600.00
Keller	CHF	132'300.00
Scheune	CHF	537'280.00
Scheune, Vorbau Süd	CHF	111'090.00
<u>Jauchegrube</u>	<u>CHF</u>	<u>71'640.00</u>
<u>Total</u>	<u>CHF</u>	<u>1'665'910.00</u>

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass weder die Scheune (inkl. Vorbau) noch die Jauchegrube am öffentlichen Versorgungsnetz angeschlossen seien und insbesondere auch das Dachwasser durch den eigenen sich auf dem Grundstück befindlichen Bach abgeleitet werde. Die Beschwerdegegnerin scheint dies denn auch nicht zu bestreiten. Vielmehr wird auch Ihrerseits darauf verwiesen, dass sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin aktuell aufgrund der raumplanerischen Situation nicht weitergehender nutzen lässt, als dies bereits mit dem vorliegenden Umbau respektive die Sanierungsmassnahmen der Fall ist. Ebenfalls scheint die Beschwerdegegnerin davon auszugehen, dass tatsächlich nur der Wohnteil am Versorgungsnetz angeschlossen ist, wird doch geltend gemacht, dass die Liegenschaft als Ganzes zu betrachten sei und es nicht auf die innere Nutzung ankomme. Es kann daher willkürfrei davon ausgegangen werden, dass die Scheune und die Jauchegrube in der Tat am Versorgungsnetz nicht angeschlossen sind und dieses folglich auch nicht nutzen. Der Anteil am Gebäudeversicherungswert des gesamten Grundstücks beträgt entsprechend rund 43.2 %. Wenn auch im vorliegenden Fall die nicht angeschlossenen Teile gerade nicht deutlich überlegen sind, so ist im Sinne der zitierten Rechtsprechung dennoch festzuhalten, dass das Dachwasser in den eigenen Bach und nicht in die Gemeindeleitung abgeleitet wird, die Scheune selbst nicht an das Versorgungsnetz angeschlossen ist, geschweige denn die Jauchegrube. In der Gesamtbetrachtung erscheint die Höhe der geltend gemachten Anschlussgebühren als mit dem Äquivalenzprinzip unvereinbar. In der Konsequenz sind damit die nicht angeschlossenen Gebäudeteile (Scheune inkl. Vorbau und Jauchegrube) bei der Berechnung des Gebäudeversicherungswerts als Basis der Anschlussgebühren auszunehmen. Letztere sind somit auf der Basis eines Gebäudeversicherungswerts von CHF 945'900.00 zu berechnen. Die Beschwerdeführerin selbst geht in Ihrem Antrag von einem Betrag von CHF 945'800.00 aus.

4. Es bleibt allerdings zu erwähnen, dass diese Ausnahme nur insoweit Geltung beanspruchen kann, als dass die auszunehmenden Gebäudeteile nicht an das Versorgungsnetz angeschlossen sind. Sollte eine weitergehendere Nutzung dieser Gebäudeteile infolge planerischer Massnahmen (beispielsweise infolge Anpassung der Nutzungsplanung an das revidierte Raumplanungsgesetz) möglich und auch umgesetzt werden, so bliebe es der Beschwerdegegnerin selbstverständlich nach heutiger Rechtslage unbenommen, dannzumal die entsprechenden Anschlussgebühren zu erheben; basierend auf dem dannzumaligen Gebäudeversicherungswert.

5. Nach Gesagtem erweist sich die Beschwerde als überwiegend begründet und ist im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdegegnerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen. Ausgehend von einem Streitwert von rund CHF 26'600.00 sind diese in Anwendung von §§ 3 und 168 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'700.00 festzusetzen. Eine Parteientschädigung wurde nicht beantragt, ist entsprechend nicht zuzusprechen.

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Gemeinderats der Einwohnergemeinde X vom 17. März 2016 aufgehoben und festgestellt, dass als Basis für die Berechnung der Anschlussgebühren Wasser/Abwasser der Liegenschaft B-strasse 0, in X ein Gebäudeversicherungswert von CHF 945'900.00 zu verwenden ist.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'700.00 werden der Beschwerdegegnerin zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar-StV:

M. Frey

D. Stämpfli

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:

- Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- Präsidium der EG X (eingeschrieben)

Expediert am:

Das vorliegende Urteil wurde vom Verwaltungsgericht bestätigt (Urteil VWBES.2016.309).