

**Urteil** vom 29. Juni 2017

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Gerber, Nadig

Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKGEB.2017.2**

**A + B**

gegen

**Einwohnergemeinde X**

v.d. ...

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Am 18. November 2016 wurde gegenüber den Miteigentümern der Parzelle GB X Nr. 001, A-strasse 7, A + B durch die Gemeindeverwaltung der Einwohnergemeinde X unter anderem die Anschlussgebühren Schmutzwasser, Regenwasser und Wasser in Rechnung gestellt. Dies ausmachend insgesamt einen Betrag von CHF 44'373.85 (inkl. Mehrwertsteuer, Gebühr für Bauwasser und Baubewilligungsgebühr). Dagegen gelangten A + B mit Eingabe vom 28. November 2016 an den Gemeinderat der Einwohnergemeinde X, welcher das Rechtsmittel mit Entscheid vom 30. Januar 2017 (ausgefertigt am 28. Februar 2017) abwies.

2. Dagegen wiederum gelangten A + B (nachfolgend gemeinsam die Beschwerdeführer) mit Beschwerde vom 7. März 2017 an die Kantonale Schätzungskommission mit den folgenden sinngemässen Rechtsbegehren: Der Einspracheentscheid des Gemeinderats der Einwohnergemeinde X vom 28. Februar 2017 sei aufzuheben sowie die Rechnung für Anschluss- und Baugebühren seien aufzuheben. Die Anschlussgebühren seien nach Vornahme einer Abparzellierung neu festzusetzen. Eventualiter seien die auf das abzuparzellierende Grundstück entfallenden Gebühren unter Berücksichtigung des aktuellen Sonder Vorteils zinslos zu stunden. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur vollständigen Abklärung und zur neuen, vollständigen und korrekten Beurteilung an die Einwohnergemeinde X zurückzuweisen. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Im Übrigen stellten die Beschwerdeführer einen Verfahrens Antrag, wonach das Verfahren bis zur Vollendung der Parzellierung zu sistieren sei. Zur Begründung wird sinngemäss vorgebracht, dass die bewohnte Gewerbeliegenschaft auf der südlichen Parzellenhälfte deshalb in der vorliegenden Form geplant und erstellt worden sei, um die nördliche Parzellenhälfte danach abparzellieren zu können. Eine entsprechende Abparzellierung sei in die Wege geleitet und bei der Festlegung der Anschlussgebühren zu berücksichtigen. Die Anschlussgebühren seien ohne vorherige Gewährung des rechtlichen Gehörs in Rechnung gestellt worden, ebenso genüge die Rechnung den Anforderungen an eine Verfügung nicht, weshalb die Rechnung bereits deshalb aufzuheben sei. Der Gemeinderat habe von der geplanten Abparzellierung gewusst. Sodann würden die Erschliessungsbeiträge für unüberbaute Grundstücke zinslos gestundet, bis diese überbaut werden. Auf die übrigen Vorbringen ist – soweit diese entscheidrelevant sind – nachfolgend einzugehen.

Mit Vernehmlassung / Beschwerdeantwort vom 13. April 2017 schliesst der Gemeinderat der Einwohnergemeinde X (nachfolgend die Vorinstanz) auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Bauabnahme habe am 12. November 2016 stattgefunden. Gestützt darauf sei die Rechnung erstellt worden. Zwar sei in der Rechnung vom 18. November 2016 fälschlicherweise der Berechnungsfaktor mit 0.5 angegeben worden. Es sei aber rechnerisch offensichtlich, dass der Betrag den massgebenden rechtlichen Grundlagen entspreche. Auf die übrigen Vorbringen ist – soweit diese entscheidrelevant sind – nachfolgend einzugehen.

Die Beschwerdeführer halten in ihrer Replik vom 8. Mai 2017 an den gestellten Anträgen fest.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig. Auf die Beschwerden ist daher einzutreten.

2.

2.1. Vorweg machen die Beschwerdeführer geltend, bei der durch die Einwohnergemeinde X erstellten Rechnung handle es sich nicht um eine formgültige Verfügung, da diesbezüglich die im Verwaltungsrecht geltenden Anforderungen an eine Verfügung nicht erfüllt seien.

2.2. Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hat bereits mehrfach festgehalten, dass eine Rechnung in aller Regel die an eine Verfügung gestellten Anforderungen nicht erfülle, wie dies auch von den Beschwerdeführern vorgebracht wird. Verfügungen sind als solche zu bezeichnen und den Parteien schriftlich zu eröffnen, soweit nötig oder nach Gesetz vorgeschrieben zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen. Das Erfordernis der Schriftlichkeit bedeutet nach Lehre und Rechtsprechung, dass die Verfügung rechtsgültig unterschrieben sein muss. Aber auch eine den Formvorschriften widersprechende Verfügung bleibt eine Verfügung. Es ist nach dem tatsächlichen rechtlichen Gehalt zu fragen. Werden Formvorschriften missachtet, stellt dies eine mangelhafte Eröffnung dar, aus der den Parteien kein Nachteil erwachsen darf. Nur dort, wo Formvorschriften schwer verletzt sind, darf Nichtigkeit angenommen werden (vgl. zum Ganzen VWBES.2016.432 mit weiteren Hinweisen). Im vorliegenden Fall waren die Beschwerdeführer offensichtlich in der Lage, gegen die Gebührenrechnung der Einwohnergemeinde X Einsprache zu erheben. Sollte die Rechnung tatsächlich an erheblichen Formmängeln leiden, was hier offen bleiben kann, so stellt spätestens der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 30. Januar 2017 ein taugliches Anfechtungsobjekt respektive eine Verfügung dar. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

3. Die Beschwerdeführer machen geltend, es sei zwischenzeitlich eine Abparzellierung des Grundstücks in die Wege geleitet worden, welche bezüglich der Bemessung der Gebühren zu beachten sei. Konkret sei geplant und zur Eintragung im Grundbuch angemeldet, dass von der bestehenden Parzelle GB X Nr. 001 eine Parzelle GB X Nr. 002 mit voraussichtlich einer Fläche von 1'193 m<sup>2</sup> auszuscheiden sei. Für die Gebührenbemessung sei die Fläche des Ursprungsgrundstücks nach der Parzellierung von 1'243 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen; dies gegenüber der ursprünglichen Fläche des Gesamtgrundstücks vor Abparzellierung von 2'436 m<sup>2</sup>.

3.1. 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 Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) 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 (Gebäudeversi-

cherungssumme) 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.

3.2. In Erwägung zu ziehen 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 höchstrichterlicher 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 Gemeindereglements 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).

3.3. Die Fälligkeit der Gebühren richten sich, sofern nichts anderes bestimmt ist, nach der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage (§ 116 Abs. 3 PBG). Dies 30 Tage nach Zustellung der Rechnung, welche erst nach Inanspruchnahme erfolgen darf (§ 30 Abs. 1 GBV). Zahlungspflichtig ist der Eigentümer des angeschlossenen Gebäudes im Zeitpunkt des Anschlusses (§ 30 Abs. 3 GBV).

Der Zeitpunkt des Anschlusses, auf welchen es nach der zitierten solothurnischen Gesetzgebung ankommt ist im Gesetz nicht explizit definiert. Immerhin macht bereits das Gesetz in § 116 Abs. 3 PBG klar, dass die Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage von entscheidender Bedeutung ist. Die Gebührenverfügung bzw. die Rechnung für die Anschlussgebühr darf nicht vor der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage erfolgen. Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren sind geschuldet, wenn der Anschluss an die Kanalisation erfolgt und deren Benutzung möglich ist. Massgeblich ist folglich die Verbindung des anzuschliessenden Gebäudes und dessen Fertigstellung mindestens bis zu einem Ausmass, in welchem die Erschliessungsanlagen vom Gebäude tatsächlich benutzt werden können, was in aller Regel mit dem Zeitpunkt der Übergabe an die Nutzer zusammenfallen dürfte. Für die Bemessung der Anschlussgebühren sind daher die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage massgebend. Nicht von Interesse ist, welche zukünftigen Pläne die Eigentümerschaft mit einem Grundstück haben und – hinsichtlich des vorliegenden Falles – ob und wann eine Abparzellierung geplant oder eingeleitet ist (vgl. zum ganzen VWBES.2016.8).

3.4. Im zu beurteilenden Fall kann den Akten entnommen werden, dass die Bauabnahme am 12. November 2016 stattgefunden hat. Es ist davon auszugehen, dass spätestens ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit der Nutzung der öffentlichen Erschliessungsanlage bestanden hat. Auf die Verhältnisse in diesem Zeitpunkt ist für die Berechnung der Gebühren abzustellen. Unbestrittenermassen war zu diesem Zeitpunkt die Neuparzellierung des Grundstücks GB X Nr. 001 angemeldet, geschweige denn im Grundbuch eingetragen. Massgebend ist demnach eine Grundstücksfläche von 2'436 m<sup>2</sup>, welche denn auch durch die Beschwerdeführer für das besagte Grundstück vor einer Parzellierung als korrekt erachtet wird. Anwendbar ist für die Gewerbezone, in welcher das Grundstück liegt, ein Gewichtungsfaktor von 0.35, ausmachend eine gewichtete Fläche von 852.6 m<sup>2</sup>. Die Berechnung für die Anschlussgebühren in der Rechnung vom 18. November 2016 ist daher nicht zu beanstanden, wenn auch fälschlicherweise ein Gewichtungsfaktor von 0.5 aufgeführt ist. Dass es sich dabei um ein reines Schreibversehen handelt, ergibt sich aus der im Übrigen korrekten Berechnung mit einem Gewichtungsfaktor von 0.35. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

4. Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, dass die fragliche Parzelle GB X Nr. 001 nicht voll genutzt sei und die Gebühren folglich nach Massgabe des effektiven Sondervorteils reduziert werden müssten ist entgegenzuhalten, dass es bei der Bemessung der Grundeigentümerbeiträgen grundsätzlich nur auf die realisierbare Nutzung ankommt. Ob sich die Grundeigentümer dazu entschliessen, diese Möglichkeiten auszuschöpfen, ist unerheblich. Jedenfalls ist im vorliegenden Fall kein Verstoss gegen das Äquivalenzprinzip ersichtlich. Bezüglich einer Stundung des auf die allenfalls zukünftig abgetrennten Parzelle GB X Nr. 002 entfallenden Betrags gestützt auf §. 22 GBV ist festzuhalten, dass sich § 22 GBV gemäss der systematischen Einordnung ausschliesslich auf die vorzeitige Erschliessung bezieht. Eine solche liegt in mehrfacher Hinsicht nicht vor.

5. Die Beschwerde erweist sich nach Gesagtem insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, womit es sich erübrigt, über den von den Beschwerdeführern gestellten Sistierungsantrag zu befinden. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen. Diese sind ausgehend von einem Streitwert von rund CHF 20'000 in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'400.00 festzusetzen. Überdies werden die Beschwerdeführer entschädigungspflichtig. Für den Beizug des Rechtsvertreters ist die Beschwerdegegnerin ermessensweise mit CHF 1'500 zu entschädigen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'400.00 werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zur Bezahlung auferlegt.
3. Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für die angemessenen Parteikosten mit CHF 1'500 zu entschädigen.

### **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, 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)
- Vertreter der EG X (eingeschrieben)

Expediert am: