

**Schätzungskommission**

**Urteil** vom 22. November 2017

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Brunner, Gerber  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2017.4**

**A AG,**  
v.d. ...

gegen

**X**

betreffend **Wasseranschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Im Zusammenhang mit dem Neubau der Liegenschaft Z hiessen die X mit Beschluss vom 30. November 2009 eine Beschwerde der A AG (A AG) betreffend Erhebung einer Wasseranschlussgebühr im Sinne der Erwägungen gut. Die diesbezügliche Rechnung von Fr. 20'480.- wurde storniert. Gemäss Ziff. 2.7 des Beschlusses wurde indes eine nachträgliche Gebührenerhebung vorbehalten, sofern für das Gebäude Wasser bezogen werde.

1.2 Mit Rechnung vom 29. Juli 2015 verlangte die Gemeinde von der A AG für die erwähnte Liegenschaft Anschlussgebühren von total Fr. 58'653.70, mithin Wasseranschlussgebühren von Fr. 28'560.60 (inkl. 2,5 % MWST) und Kanalisationsanschlussgebühren von Fr. 30'093.10 (inkl. 8 % MWST). Dazu wurde v.a. festgehalten, dass gemäss Mitteilung der X die betreffende Liegenschaft neu an das Wassernetz angeschlossen worden sei, womit die Anschlussgebühren aufgrund der entsprechenden damaligen Neuschätzung vom 11. November 2009 geschuldet seien.

1.3 Dagegen gelangte die A AG mit Beschwerde vom 10. August 2015 an die X und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Rechnung bzw. Verfügung resp. deren Ermässigung. Weiter sei das Verfahren zu sistieren bis zum Entscheid über das Ermässigungsgesuch der A AG. Nach Aufhebung der Sistierung bzw. bei Ablehnung des Sistierungsgesuchs sei der A AG eine Nachfrist zur ergänzenden Begründung der Eingabe einzuräumen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung wurde v.a. angeführt, die Anschlussgebühr sei erhoben worden, weil im Gebäude Z, das im Jahr 2009 errichtet worden sei, vom Mieter nachträglich eine Fahrnisbaute, nämlich ein Nasszellencontainer, an die Wasserversorgung und Kanalisation der Gemeinde angeschlossen worden sei. Im Zeitpunkt der Erstellung sei Z weder an die Wasserversorgung noch an die Kanalisation der Gemeinde angeschlossen gewesen. Daran habe sich nichts geändert. Der Nasszellencontainer sei keine dauerhafte Einrichtung, sondern eine vorübergehende, welche vom Mieter für die Dauer des Mietverhältnisses ins Mietobjekt gestellt worden sei. Aufgrund der Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert ergebe sich eine Gebührenrechnung, welche unverhältnismässig hoch sei verglichen mit dem Nutzen der Anschlüsse im Hinblick auf einen künftigen Wasserbezug bzw. die Produktion von Abwasser. Es liege deshalb ein Grund für eine Ermässigung der Anschlussgebühr vor.

Mit Beschluss vom 26. Oktober 2015, mitgeteilt am 10. November 2015, sistierten die X das Verfahren und gab der A AG Gelegenheit, ein Ermässigungsgesuch einzureichen.

1.4 Am 11. Dezember 2015 stellte die A AG bei den X das Gesuch, wonach von der Erhebung einer Wasseranschlussgebühr abzusehen sei. Eventuell sei die Gebühr zu ermässigen und nach Massgabe des Sanitärcontainers zu bemessen. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, mit Ausnahme des Sanitärcontainers würden sich im Z keine Einrichtungen befinden, welche einen Wasserbezug bzw. die Ableitung von Abwasser in die Kanalisation ermöglichen würden. Gemäss Planbewilligung vom 18. April 2008 bezwecke Z ausschliesslich die Unterbringung von Geräten, jedoch keine Reinigungs-, Wartungs- oder Unterhaltsarbeiten. Für die Unterbringung der Geräte seien weder Wasserbezug noch die Erzeugung von Abwasser notwendig oder nützlich. Im Zeitpunkt der Erstellung sei Z weder an die Wasserversorgung noch an die Kanalisation der Gemeinde angeschlossen gewesen. Z sei fest an zwei Mieter vermietet, welche je ca. die Hälfte der Fläche gemietet hätten. Ein Mieter habe im Z einen sog. Sanitärcontainer aufgestellt. Dieser Container sei eine Fahrnisbaute, die nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter wieder entfernt werde. Die Kosten dieses Con-

tainers hätten Fr. 9'800.- betragen. Der Wasserbezug bzw. die Erzeugung von Abwasser beschränke sich auf den Sanitärcontainer selber. Erfolge die Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert, ergebe sich eine Anschlussgebühr, welche unverhältnismässig hoch sei. Es liege ein Grund für eine Ermässigung der Gebühr vor. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sei die Bemessung von Anschlussgebühren dort nicht sachgerecht, wo raumintensive Nutzungen nur sehr wenig Wasser benötigen bzw. sehr wenig Abwasser produzieren würden. Nicht anders verhalte es sich mit Z. Die Anschlussgebühr sei dann nicht verhältnismässig, wenn sie von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde weit abweiche. Dies sei vorliegend der Fall. Das Äquivalenzprinzip werde verletzt. Die Gebühr sei daher zumindest zu ermässigen. Sollte die Anschlussgebühr nicht erlassen werden, wäre sie proportional zur tatsächlichen Inanspruchnahme des Z für den Sanitärcontainer festzulegen und dementsprechend zu ermässigen. Die Gebühr sei nach Massgabe der Inanspruchnahme des Baukörpers, d.h. zu 0,08 % des Gebäudeversicherungswertes bzw. Fr. 2'226.- zu berechnen und entsprechend zu ermässigen.

1.5 Mit Beschluss vom 7. April 2017, mitgeteilt am 27. April 2017, wiesen die X das Gesuch um Erlass resp. Reduktion der Wasseranschlussgebühren ab. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, vorliegend sei kein Ausnahmefall gegeben, da sich die Anschlussgebühr nicht nur auf die Versorgung mit Wasser beziehe, sondern auch auf den Löschschutz, welcher hier eine grosse Relevanz habe. Eine offensichtlich unangemessene Anschlussgebühr sei nicht gegeben, weil die Nutzerin einen adäquaten Gegenwert in Form eines leistungsfähigen Löschschutzes erhalte. Das Gesuch sei daher unbegründet.

2.1 Mit Beschwerde vom 8. Mai 2017 gegen diesen Entscheid der X gelangte der Vertreter der A AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben. Die Wasseranschlussgebühr sei herabzusetzen. Es sei eine angemessene Nachfrist zur Beschwerdebegründung zu gewähren; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Dazu wurde v.a. angeführt, die X hätten für einen bestehenden Z wegen des späteren Anschlusses eines funktional und räumlich getrennten Nasszellencontainers eine Wasseranschlussgebühr verlangt, welche sich auf der Grundlage des ganzen Gebäudevolumens des Z berechne. Diese Berechnungsweise führe zu einer unverhältnismässig grossen Gebührenbelastung. Dass die Gebühr gerechtfertigt sei, weil sie Löschwasserkapazitäten zur Verfügung stelle, treffe nicht zu.

2.2 Mit Beschwerdebegründung vom 16. Juni 2017 wurde an den Rechtsbegehren festgehalten. Ergänzend zu den bisherigen Ausführungen wurde vorgebracht, es sei keine Anschlussgebühr an die Kanalisation erhoben bzw. diese Gebühr sei auf Einsprache aufgehoben worden. Ein Mieter habe im November 2009 ohne Wissen der Beschwerdeführerin einen Nasszellencontainer in die Halle gestellt und diesen an die Wasserversorgung angeschlossen. Dieser Wasseranschluss und die Leitungen im Z würden nicht zum Löschschutz taugen. Z verfüge auch nicht über eine Sprinkleranlage zur Brandbekämpfung, welche an die Wasserversorgung angeschlossen wäre. Der Löschschutz werde durch einen Hydranten und den Bach gewährleistet. Die Gebühren der X für die monatliche Bereitstellung der Wasserlieferung für "Spritz Sprinkleranlagen" seien daher nicht anwendbar. Im Wasserreglement von der Gemeinde sei keine Anschlussgebühr für die Bereitstellung von Löschwasser vorgesehen. Es käme zu einer Ungleichbehandlung der Grundeigentümer. Es fehle vorliegend eine gesetzliche Grundlage. Daher liege ein qualifiziertes Schweigen vor. Eine Gebühr für die Bereitstellung von Löschwasser wäre zudem als Benützungsggebühr zu qualifizieren. Die angefochtene Anschlussgebühr beziehe sich nur auf den nachträglich eingebauten Wasseranschluss. Eine allfällige Anschlussgebühr des Hydranten wäre bereits im Zeitpunkt der Fertig-

stellung des Z zu erheben gewesen. Sie stehe mit dem nachträglich eingebauten Wasseranschluss im Gebäude in keinem Zusammenhang. Die Höhe der Anschlussgebühr sei zu ermässigen. Die Gemeinde habe den funktionell getrennten, der Abstellung von Geräten dienenden, nicht angeschlossenen Gebäudeteil in die Bemessung der Anschlussgebühren einbezogen. Die Anschlussgebühr überschreite in hohem Mass den Betrag einer üblichen Anschlussgebühr. Es liege eine Verletzung des Äquivalenzprinzips vor. Die Anschlussgebühr sei nach Massgabe der Inanspruchnahme des Baukörpers zu berechnen. Dies ergebe konkret eine Gebühr von Fr. 2'284.85.

2.3 Mit Vernehmlassung vom 31. August 2017 beantragte die Vertretung der X, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Der angefochtene Entscheid sei zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, es sei rechtmässig, dass die X die vorbehaltene Wasseranschlussgebühr in Rechnung gestellt hätten, da vom Z ab dem fraglichen Anschluss illegal Wasser bezogen worden sei. Da im Z zufolge des illegalen Wasserbezugs Siedlungsabwasser produziert werde, sei der Beschwerdeführerin im Jahr 2015 auch die Kanalisationsgebühr in Rechnung gestellt worden. Der Nasszellencontainer sei baulich und funktionell nicht vom Z getrennt. Der angefochtene Entscheid betreffe nur die Frage des Erlasses bzw. die Reduktion der Wasseranschlussgebühr. Im Übrigen bleibe das bei den X hängige Beschwerdeverfahren sistiert. Die X hielten an der Begründung ihres Entscheides vollumfänglich fest. Der Gebührenbezug für die Vorhaltung von Löschwasser und Löschwasserinfrastruktur sei gesetzlich geregelt. Es liege kein qualifiziertes Schweigen vor. Die Beschwerdeführerin habe keine Sprinkleranlage. Die Löschbereitschaft müsse von den X von aussen konstant aufrechterhalten werden. Das Äquivalenzprinzip sei nicht verletzt. Es bestehe ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Nasszellencontainer und der übrigen Halle. Der Teil des Z mit den Geräten profitiere im Brandfall von der Vorhaltung von Löschwasser und der Löschinfrastuktur durch die X. Daher sei auch die Berechnungsgrundlage der Anschlussgebühr korrekt, da eine Korrelation zwischen Z und Geräten bestehe. Die Bemessung der Wasseranschlussgebühr gestützt auf den Gebäudeversicherungswert sei nicht inadäquat, da zwischen dem Nasszellencontainer und der übrigen Halle ein funktionaler Zusammenhang bestehe. Es bestehe kein Missverhältnis zwischen dem Nutzen aus dem Wasseranschluss und der Wasseranschlussgebühr.

2.4 Mit Stellungnahme vom 23. Oktober 2017 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Rechtsbegehren fest. Die Werkleitung sei nicht als Löschwasserzufuhr angelegt worden. Die Kosten für die Erstellung dieser Leitung habe die Beschwerdeführerin getragen. Diese weise bezüglich des Wasserbezugs illegale Machenschaften zurück. Die grundsätzliche Pflicht zur Leistung von Anschlussgebühren sei unbestritten. Der Nasszellencontainer befinde sich im Z und sei nur über diesen zugänglich. Er werde nur von den beiden Mietern als Toilette benutzt. In der Halle sei kein Wasserbezug möglich und auch nicht gestattet; es seien keine Löschposten vorhanden. Der Löschwasserbezug für die Halle sei nicht möglich. In funktionaler Hinsicht unterscheide sich der Nasszellencontainer klar vom Rest des Z. Der Wasseranschluss im Container diene nur der körperlichen Hygiene des Personals. Es gehe hier um Siedlungswasser. Weiter könne zur Löschung bei Bränden von Geräten kein Wasser, sondern es müsse Löschschaum verwendet werden. Dafür habe die Beschwerdeführerin eine Feuerwehrmannschaft und mehrere Löschfahrzeuge. Der Wasseranschluss im Nasscontainer taue nicht zum Löschschutz. Zudem wäre die Löschbereitschaft auch dann zu gewährleisten, wenn ein Gebäude über keinen Wasseranschluss verfüge. Dafür fehle aber eine rechtliche Grundlage. Eine allfällige andere wasserintensive Nutzung des Z wäre nur mit einer vorgängigen Bewilligung zur Zweckänderung möglich. Die Bemessung der Anschlussgebühr sei nicht sachgerecht und stehe in einem Ungleichgewicht zur Gegenleistung der Gemeinde. Die Berechnung sei anhand des Baukörpers vorzunehmen.

2.5 Am 22. November 2017 fand am Y ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt, wo insbesondere auch der Nasszellencontainer in Augenschein genommen wurde und die Parteien sich auch noch mündlich zur Sache äussern konnten.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde betreffend Ermässigungsgesuch Wasseranschlussgebühren wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zu deren Behandlung zuständig (§ 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtenen Anschlussgebühren beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

1.2 Vorliegend ist nur die Frage der Reduktion der Wasseranschlussgebühr streitig. Dass eine solche Gebühr grundsätzlich zu leisten ist, ist denn unbestritten. Dies gilt auch in Bezug auf die weiterhin bestehende Sistierung des Beschwerdeverfahrens vor der Vorinstanz.

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 Solothurnischen Gebäudeversicherung 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 § 3 lit. a).

2.2 Führt die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage von § 29 im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beträgen, weicht insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde ab, so hat der Gemeinderat die Gebühr zu ermässigen (§ 31 GBV). Das heisst, dass bei der Belastung mit Gebühren das Äquivalenzprinzip zu berücksichtigen ist. 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 Aufwand richten, welcher dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss je-

weils konkret entsteht, 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 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 um ein Korrektiv, mithin um eine Ausnahmeregelung, die restriktiv zu handhaben ist. Bei der Anwendung dieser Ausnahmeklausel steht den Gemeinden ein Ermessensspielraum zu (Bundesgerichtsurteil vom 30.6.2005, 2P.45/2005, E. 2, 3.2, 3.3 und 3.5; SOG 2014 Nr. 23 E. 4.2 mit Hinw. auf SOG 1990 Nr. 43).

2.3 Die Gemeinde hat mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 29. September 1993 gestützt auf das PBG und die GBV das Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlassen. Dieses Reglement trat nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 1994 in Kraft (RRB Nr. 3518 vom 25.10.1993; vgl. § 17 Regl.).

Die Wasseranschlussgebühren sind in § 10 des Reglements geregelt. Sie betragen 1 % der Gebäudeversicherungssumme zuzüglich MWST. Bei nachträglicher Erhöhung dieser Summe infolge Höhererschätzung um weniger als 5 % ist keine Anschlussgebühr nachzuzahlen.

3.1 Im vorliegenden Fall stellt sich zunächst die Frage nach der funktionellen Einheit des umstrittenen Nasszellencontainers und des betreffenden Z. Während der Container nach Ansicht der Vorinstanz baulich und funktionell nicht vom Z getrennt sei, erachtet die Beschwerdeführerin den Nasszellencontainer als Fahrnisbaute, welcher mit dem Zweck des Z als Einstellplatz für Geräte nichts zu tun habe.

Aufgrund der Angaben und Unterlagen ist der Container im Gebäudeversicherungswert des Z nicht berücksichtigt. Zwar ist der Nasszellencontainer wohl auf Dauer ausgelegt aufgrund des nach Angaben der Beschwerdeführerin langfristigen Mietverhältnisses zwischen dieser und dem Mieter für den einen Teil des Z. Ein funktioneller Zusammenhang zwischen dem Container und Z ist aber insbesondere auch nach dem Augenschein vor Ort nicht ersichtlich. Bei diesem Container handelt es sich um eine Betriebseinrichtung, die von der Gebäudeversicherung nicht versichert ist. Der Container ist zudem nicht Bestandteil des Gebäudes, er könnte auch ausserhalb des Z stehen. Der Wasseranschluss erfolgt im Container und nicht im Z. Ein Zusammenhang zwischen diesem und dem Container ist demnach nicht erkennbar.

3.2 Sodann ist auch nicht ersichtlich, dass der Wasseranschluss im Container dem Löschschutz dienen könnte. Wegen des Baus des neuen Z wurde gemäss den Angaben am Augenschein ein zusätzlicher Hydrant erforderlich. Zuvor war dies offensichtlich nicht notwendig. Die Argumentation der Vorinstanz hinsichtlich des Löschschutzes als Hauptgrund für den Gebührenbezug überzeugt denn nicht. Zwar erfolgt ab dem umstrittenen Anschluss Wasserbezug. Der Anschluss taugt aber im Brandfall nicht zum Löschen der im Z eingestellten Geräte. Dazu unterhält die Beschwerdeführerin eine eigene Feuerwehr mit Fahrzeug und entsprechender Mannschaft. Eine Sprinkleranlage ist im Z nicht vorhanden; ein allfälliger Brand würde denn nicht mit Wasser, sondern mit Löschschaum bekämpft werden. Insofern muss die X auch keine Löschbereitschaft aufrechterhalten. Im Übrigen ist anhand des

einschlägigen Reglements (vgl. E. 2.3) auch keine Regelung hinsichtlich des Löscheschutzes ersichtlich. Da die Vorinstanz demnach keine Löschwasserkapazitäten zur Verfügung stellen muss, ist die Gebühr bzw. deren Höhe nicht gerechtfertigt, es ist mithin eine Herabsetzung der streitigen Wasseranschlussgebühr angezeigt.

3.3 Nach dem Gesagten besteht zwischen dem fraglichen Z und dem Sanitärcontainer kein funktioneller Zusammenhang; der Container könnte auch draussen in der Nähe des Z aufgestellt werden, es handelt sich insofern wie gesagt um eine Fahrnisbaute, mithin um eine von der Gebäudeversicherung nicht versicherte Betriebseinrichtung. Wird ein funktionell getrennter, nicht angeschlossener Gebäudeteil in die Bemessung der Anschlussgebühren einbezogen, obwohl dafür keine Leistung erbracht wird, ist das Äquivalenzprinzip in der Regel verletzt, jedenfalls wenn wie hier der nicht angeschlossene Gebäudeteil in der Gebäudeversicherungssumme oder im Volumen demjenigen des angeschlossenen deutlich überlegen ist und eine übliche Anschlussgebührenhöhe klar überschritten wird (vgl. SOG 2014 Nr. 23 E. 4.6.3). Die Berechnung der umstrittenen Gebühr kann sich daher nicht auf das gesamte Volumen des Z anhand der Berechnung der Gebäudeversicherung stützen. Es wäre vorliegend unverhältnismässig, auf das Volumen der Halle abzustellen, da der Container wie gesehen auch draussen genutzt werden könnte. Der nicht angeschlossene Z mit einem unbestritten gebliebenen Bauvolumen von ca. 26'300 m<sup>3</sup> übersteigt volumenmässig den angeschlossenen Sanitärcontainer um ein Vielfaches. Der Einbezug des Z ist damit nicht verhältnismässig (vgl. auch SOG 2014 Nr. 23 E. 4.6.4).

Es erscheint vorliegend daher gerechtfertigt, eine kubische Berechnung anhand des Volumens des Containers zugrunde zu legen. Dabei sind aufgrund der Unterlagen und Angaben folgende Werte zu berücksichtigen: Länge: 3.4 m, Breite: 2.9 m und Höhe: 3.3 m. Bei der Höhe ist nicht nur die Innenhöhe von 2.2 m zu beachten, sondern die Gesamthöhe gemäss den entsprechenden SIA-Erfahrungswerten. Daraus ergibt sich ein Volumen von ca. 32 m<sup>3</sup> für den Container. Weiter ist aufgrund der genannten Erfahrungswerte ein Wert des Nasszellencontainers von rund Fr. 25'000.- anzunehmen. Anhand dieser baulich geschätzten Werte ist die Wasseranschlussgebühr gestützt auf das einschlägige Reglement zu berechnen. Die Sache ist im Sinne dieser Erwägungen an die Vorinstanz zu neuem Entscheid zurückzuweisen. Der angefochtene Beschluss ist demnach aufzuheben.

Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als begründet und ist damit gutzuheissen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden X die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'700.- festzusetzen. Zudem ist der Beschwerdeführerin zulasten der Vorinstanz eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (inkl. Auslagen und MWST) zuzusprechen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Beschluss der X vom 7. bzw. 27. April 2017 aufgehoben. Die Sache wird an die Vorinstanz zurückgewiesen zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'700.- werden den X zur Bezahlung auferlegt.
3. Der Beschwerdeführerin wird zulasten der X eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.- (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen.

### **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:

- Vertreter der Beschwerdeführerin (eingeschrieben)
- Vertreterin der X (eingeschrieben)

Expediert am: