

Schätzungskommission

Urteil vom 6. Dezember 2017

Es wirken mit:

Präsident: Frey

Richter: Brunner, Gerber

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2017.7**

A, X

gegen

Einwohnergemeinde X

betreffend **Kanalisationsanschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Rechnung vom 31. Mai 2017 betreffend Kanalisationsanschlussgebühren verlangte die Einwohnergemeinde (EG) X von A den Betrag von Fr. 3'240.- (inkl. 8 % MWST) infolge wertvermehrender Investitionen wegen der Sanierung des Mehrfamilienhauses (MFH) Y-Strasse, X, v.a. mittels Wärmepumpe mit Erdwärmesonde (Baugesuch Nr. 000). Gegen diese Rechnung erhob A mit Schreiben vom 5. Juni 2017 Einsprache. Er machte im Wesentlichen geltend, es sei stossend, wenn Grundeigentümer bestraft würden, welche energetische Massnahmen vornehmen würden, die von Bund und Kanton gefördert würden. Er beantragte die Annullierung der Rechnung. Die Eingabe gelte auch für die angekündigte allfällige Wasseranschlussgebühr.

Mit Beschluss vom 21. August 2017 (verteilt am 24.8.2017) wies die EG X die Einsprache ab. Auf die sinngemässe Einsprache betreffend die ausstehende Wasseranschlussgebühr wurde nicht eingetreten. Dazu wurde v.a. angeführt, beim von der SGV ausgewiesenen Mehrwert seien alle im Baugesuch erwähnten Arbeiten wertbildend. Der Standard gegenüber dem vorherigen Gebäude sei höher geworden. Ein Mehrwert sei gegeben. Besondere energetische Massnahmen seien indes nicht nachgewiesen. Die Kanalisationsanschlussgebühr sei daher geschuldet. In Bezug auf die Wasseranschlussgebühr sei die EG X nicht zuständig, sondern der Verwaltungsrat der Z.

2. Gegen diesen Beschluss reichte A (Beschwerdeführer) am 2. September 2017 bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde ein. Zur Begründung brachte er im Wesentlichen vor, das betreffende MFH umweltfreundlich saniert zu haben. Das sei aus den Baugesuchsakten ersichtlich. Auch die SGV habe diese Massnahmen mit einem Mehrwert taxiert. Diese würden Fr. 207'390.- betragen. Der massgebliche Mehrwert betrage Fr. 92'610.- und liege damit unter der relevanten Grenze von 5 %. Der Beschwerdeführer beantragte, die angefochtene Gebührenrechnung zu sistieren.

Mit Stellungnahme vom 29. September 2017 verlangte die EG X (Vorinstanz) die Abweisung der Beschwerde, eventuell deren Sistierung. Dazu wurde v.a. ausgeführt, es komme vorliegend nicht darauf an, ob die Sanierung an sich weitergehe als gesetzlich vorgeschrieben, sondern ob die konkrete Ausführung über das Branchenübliche hinausgehe. Es brauche hier mindestens Minergie P Standard. Ein diesbezüglicher Hinweis fehle aber. Zudem seien aus den Baugesuchsakten keine Detailkosten ersichtlich. Die geltend gemachten Mehrkosten seien nicht ausgewiesen. Sollte der Beschwerdeführer diesen Nachweis noch erbringen, sei das Verfahren im Hinblick auf einen Vergleich zu sistieren.

Dazu ist vom Beschwerdeführer vor der Schätzungskommission keine Stellungnahme mehr eingelangt.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zu deren Behandlung zuständig (§ 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; BGS 711.1). Der Beschwerdeführer ist durch die angefochtene Kanalisationsanschlussgebühr beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Die Parteien haben beantragt, das Verfahren zu sistieren. Dafür sind aber keine Gründe ersichtlich. Ein Vergleich zwischen den Parteien erscheint vorliegend als nicht möglich, da der Beschwerdeführer zur Vernehmlassung der Vorinstanz nicht mehr Stellung genommen hat. Der Sistierungsantrag ist daher abzuweisen.

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 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 nachzuzahlen ist (Abs. 3; in Kraft seit 1.3.2013). Hat der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswertes keine Anschlussgebühren zu entrichten. Den Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen (Abs. 4; in Kraft seit 1.3.2013).

2.2 Die EG X hat in Ergänzung der GBV das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren erlassen. Das Reglement trat - soweit ersichtlich - nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2000 in Kraft (§ 13 Regl.). Die Anschlussgebühren sind geregelt in § 3 des Reglements. Danach wird die Gebühr für den Anschluss an öffentliche Erschliessungsanlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung auf Grundlage der an die Teuerung angepassten Gesamtversicherungssumme der SGV der angeschlossenen Gebäude erhoben. Erhöht sich die Gebäudeversicherungssumme infolge von Neu- oder Umbauten um mehr als 5 %, so ist die entsprechende Gebühr nachzuzahlen, auch wenn die Erschliessungsanlage dadurch nicht zusätzlich beansprucht wird. Nach § 7 des Reglements beträgt die Gebühr für den Anschluss an Abwasserbeseitigungsanlagen bei Bauten 1,0 % der Gebäudeversicherungssumme und bei unüberbauten, über die Kanalisation entwässerte Grundstücksteile Fr. 5.00 pro m² entwässerte Fläche.

3. Im vorliegenden Fall ist umstritten, ob die Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 3'240.- gemäss Rechnung vom 31. Mai 2017 geschuldet ist; die Wasseranschlussgebühr ist hier nicht mehr streitig. Insbesondere stellt sich die Frage, ob die verlangte Kanalisationsanschlussgebühr infolge der Sanierung des betreffenden MFH durch den Beschwerdeführer erhoben werden darf oder nicht.

3.1 Nach dem oben genannten § 29 Abs. 4 GBV, welcher seit 1. März 2013 in Kraft ist, sollen Neubauten und Sanierungen von bestehenden Bauten (teilweise) von Anschlussgebühren befreit werden, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt werden. Sparmassnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich, welche besondere bauliche Vorkehrungen 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 Regierungsrates 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 Fotovoltaik-Anlage (RRB Nr. 2012/1519, S. 8, vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts vom 7.3.2017, VWBES.2016.8, E. 5.4 betr. Solar- und Fotovoltaik-Anlage). 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 (Urteil der Schätzungskommission vom 24.2.2016, SKGEB.2015.9, E. 3.1 betr. Fotovoltaik-Anlage).

3.2 Vorliegend geht es vorab um die Auslegung des Begriffs der besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich gemäss § 29 Abs. 4 GBV. Hier handelt es sich aufgrund der Angaben und Unterlagen, insbesondere der Baugesuchsakten, um die Sanierung eines MFH v.a. auch mittels einer Wärmepumpe mit Erdwärmesonde.

3.2.1 Wie die Vorinstanz zutreffend angeführt hat, müssen die Massnahmen, die im vorliegenden Zusammenhang zu einer Gebührenbefreiung führen, wie gesehen weitergehen, als das gesetzliche Minimum, da ansonsten keine besonderen Massnahmen gegeben sind. Ist nachgewiesen, dass besondere bauliche Massnahmen im energetischen Bereich realisiert wurden, ist der Anteil dieser Massnahmen festzulegen (vgl. oben, E. 3.1). Dass es bei einer Sanierung wie hier mithin mittels einer zusätzlichen Isolierung als besondere energetische Voraussetzung mindestens Minergie-P Standard braucht, so die Vorinstanz, ergibt sich aus den vorliegenden Unterlagen, namentlich auch dem Gebäudeprogramm der nationalen Dienstleistungszentrale indessen nicht. Aus diesem Programm hat der Beschwerdeführer aber den Betrag von Fr. 29'500.- für die Sanierung der Gebäudehülle des umstrittenen Gebäudes erhalten. Es ist denn dafürzuhalten, dass es sich bei diesen geförderten Sanierungsmassnahmen um besondere energetische Massnahmen handelt, welche im vorliegenden

Zusammenhang abzugsberechtigt sind. Was durch das Gebäudeprogramm gleichsam finanziert wird, ist demnach als über das gesetzlich Notwendige Hinausgehendes anzusehen. Dies entspricht den Mehrkosten im Verhältnis zu den Kosten, die bei minimaler, gesetzeskonformer Realisierung entstanden wären. Es ist damit der Betrag von Fr. 29'500.- vorliegend zu berücksichtigen und von den in der strittigen Gebührenrechnung vom 31. Mai 2017 zugrunde gelegten wertvermehrenden Investitionen von Fr. 300'000.- gemäss Einschätzung der SGV vom 23. August 2016 abzuziehen. Der Anteil im Umfang von Fr. 29'500.- an den Gesamtinvestitionen von Fr. 300'000.- ist somit nachgewiesen. Die Beschwerde ist demnach in diesem Punkt begründet.

3.2.2 Nicht nachgewiesen sind dagegen die übrigen geltend gemachten umweltfreundlichen Massnahmen, die über den vom Gebäudeprogramm subventionierten Betrag hinausgehen. Dabei hat der Beschwerdeführer solche Massnahmen im Betrag von total Fr. 207'390.- angegeben, worin auch eine Erhöhung des Ausbaustandards infolge vier Erdwärmesonden enthalten ist. Wohl kann die Sanierung eines MFH wie hier mittels Wärmepumpe mit Erdwärmesonde über das vorliegend gesetzlich Vorgeschriebene hinausgehen. Dass für diese Heizung kantonale Förderbeiträge ausbezahlt worden wären, ist aus den Akten aber nicht ersichtlich. Den Nachweis auch dieses Anteils zu erbringen, obliegt nach dem Gesagten jedoch dem Bauherrn bzw. dem Beschwerdeführer. Ob nach Abzug der geltend gemachten besonderen umweltfreundlichen Massnahmen (Fr. 207'390.-) vom Mehrwert gemäss SGV (Fr. 300'000.-) sich lediglich ein relevanter Mehrwert von Fr. 92'610.- laut Beschwerdeführer ergibt, ist demnach nicht erwiesen. Dies gilt auch für dessen Schlussfolgerung, der resultierende Mehrwert entspreche 4 % der bisherigen Schätzung der SGV (Fr. 2'305'800.-) und liege damit unter der Toleranzgrenze von 5 %, was zu keinen Anschlussgebühren führe. Die Beschwerde ist demnach in dieser Hinsicht unbegründet.

3.3 Nach den Erwägungen ist die Beschwerde teilweise begründet. Die aufgrund des nationalen Gebäudeprogramms nachgewiesenen besonderen Leistungen, die über die energierechtlichen Bestimmungen hinausgehen, können abgezogen werden, hier im Umfang von Fr. 29'500.-. Was hingegen vom Energierecht bereits gefordert ist, kann vorliegend nicht berücksichtigt werden. Insofern bleiben die Kanalisationsanschlussgebühren geschuldet. Sollten jedoch über den nachgewiesenen Betrag noch weitere besondere bauliche Massnahmen nachgewiesen werden können, wären diese auch zu berücksichtigen. Die Sache ist im Sinne der Erwägungen zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese wird dem Beschwerdeführer Gelegenheit zu geben haben, den Nachweis zu erbringen für die Abzugsberechtigung der restlichen, nicht anhand des Gebäudeprogramms nachgewiesenen Aufwendungen infolge vom Kanton ausgerichteter Fördergelder. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen und der angefochtene Beschluss aufzuheben.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Parteien die Kosten im Umfang des Unterliegens zu tragen. Die Verfahrenskosten sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 900.- festzusetzen. Es rechtfertigt sich, die Kosten dem Beschwerdeführer im Umfang von Fr. 600.- und der Vorinstanz in Höhe von Fr. 300.- aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind keine geschuldet.

Demnach wird **erkannt**:

1. Der Antrag auf Sistierung des Verfahrens wird abgewiesen.
2. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Beschluss der Einwohnergemeinde X vom 21. August 2017 aufgehoben und die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen zu neuem Entscheid im Sinne der Erwägungen.
3. Die Verfahrenskosten von Fr. 900.- werden den Parteien wie folgt zur Bezahlung auferlegt:

A:	Fr. 600.-
Einwohnergemeinde X:	Fr. 300.-

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)
- EG X (eingeschrieben)

Expediert am: