

Urteil vom 12. Dezember 2016

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Gerber, Lindenberger

Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKGEB.2016.6**

X

v.d. Y

gegen

Einwohnergemeinde

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Gebührenverfügung vom 5. Juli 2016 wurde X (Grundeigentümerin) infolge Neubaus eines Wohnhauses auf GB Nr. 001 basierend auf einem Gebäudeversicherungswert von CHF 730'900.00 total Anschlussgebühren von CHF 36'518.00 in Rechnung gestellt (entfallend auf CHF 21'900.00 Kanalisation und CHF 14'618.00 Wasser). Dagegen liess die Grundeigentümerin mit Eingabe vom 13. Juli 2016 Einspruch erheben mit dem sinngemässen Begehren, für die Anschlussgebühren sei die Basis von CHF 593'350 zu verwenden. Als Anschlussgebühr dürfe nur die Differenz zwischen Alt- und Neubau in die Berechnung einbezogen werden. Der Gebäudeversicherungswert der abgebrochenen Liegenschaft von CHF 137'550.00 sei entsprechend abzuziehen.

Mit Entscheid vom 23. September 2016 wies die Einwohnergemeinde die erhobene Einsprache vollumfänglich ab. Zur Begründung wurde sinngemäss ausgeführt, dass es sich nicht um einen An- oder Umbau, sondern um einen Neubau handle. Bei einem Neubau seien die Anschlussgebühren aufgrund der Versicherungssumme des Neubaus zu berechnen. Der Versicherungswert eines früher bestehenden Gebäudes könne dabei nicht berücksichtigt respektive abgezogen werden.

2. Dagegen liess X (nunmehr: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 28. September 2016 Beschwerde an die Kantonale Schätzungskommission erheben mit dem sinngemässen Begehren, der Entscheid der Einwohnergemeinde (nunmehr: Beschwerdegegnerin) vom 23. September 2016 sei aufzuheben und die Anschlussgebühren auf der um den Versicherungswert des früheren Gebäudes reduzierten Basis von CHF 593'350.00 zu berechnen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass für die Erstellung des Neubaus die Scheune habe abgebrochen werden müssen. Für diesen Bau seien sicherlich Beiträge geleistet worden. Der Versicherungswert dieser abgebrochenen Liegenschaft müsse daher vom Versicherungswert des Neubaus abgezogen werden.

Mit Vernehmlassung vom 28. Oktober 2016 schliesst die Beschwerdegegnerin auf Abweisung der Beschwerde und verweist insbesondere auf den angefochtenen Entscheid. Ergänzend wird festgehalten, dass es sich beim neu erstellten Zweifamilienhaus zweifellos um einen Neubau handle und nicht um einen An- oder Umbau. Der abgebrochene Schopf sei im Grundbuch mit Baujahr 1900 eingetragen und sei – gemäss Bauverwaltung – nicht mit einem Wasser- oder Abwasseranschluss ausgestattet gewesen. Es sei deshalb unwahrscheinlich, dass jemals Gebühren bezahlt worden seien, andernfalls die Beschwerdeführerin dafür beweispflichtig sei.

Die Beschwerdeführerin verzichtete auf eine Replik.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. 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 der Erstellung eines neuen Gebäudes auf den Grundstück GB Nr. 001. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Versicherungswert der früheren Liegenschaft (Scheune) auf dem Grundstück von der Berechnungsbasis in Abzug zu bringen sei, analog der Berechnung bei einem An- oder Umbau. Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, dass es sich um einen eigentlichen Neubau handelt und daher als Basis der gesamte Versicherungswert zu berücksichtigen sei.

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. Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn entschied in einem Grundsatzurteil vom 3. September 1993 (SOG 1993 Nr. 33), dass bei Neubauten, die anstelle abgebrochener Altbauten errichtet werden, die Anschlussgebühr vom vollen Gebäudeversicherungswert des Neubaus erhoben werden darf. Das Urteil wurde damit begründet, dass die Bauherrschaft durch ihr Vorgehen den Wert des Abbruchobjekts beseitigt hatte, so dass von den bisherigen Gebäulichkeiten objektiv keine bauliche Substanz mehr vorhanden war, als mit dem Neubau begonnen und dieser dann angeschlossen wurde. Unter solchen Umständen sei nicht ersichtlich, was es rechtfertigen könnte, die Berechnung der Anschlussgebühr auf einem um die Schätzung des abgebrochenen Gebäudes reduzierten Wert vorzunehmen. Denn es werde ja nicht wie bei An- oder Umbauten ein noch bestehender Wert in das baulich veränderte und dadurch aufgewertete Gebäude überführt, sondern anstelle der beseitigten und zufolge der Abbruchkosten mehr als wertlos gemachten Gebäulichkeit eine völlig neue Baute mit einem entsprechenden eigenständigen Wert bewirkt, den die Gebäudeversicherung zum Gegenstand der Schätzung machte. Das Bundesgericht hat sich in einem nicht publizierten Entscheid vom 10. Oktober 2007 (2C_153/2007) mit der Frage befasst, ob es gerechtfertigt sei, bei einer Ersatzbaute – im Sinne eines Neubaus nach Abbruch oder Aushöhlung eines früheren Gebäudes – eine volle Anschlussgebühr zu erhe-

ben wie bei einem Neuanschluss einer bisher unbebauten Parzelle. Dabei prüfte es, ob sich die Ungleichbehandlung im Licht des Zwecks der Anschlussgebühren im Verhältnis zu den Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten nach unfreiwilliger Zerstörung, bei denen ein Einkauf lediglich im Umfang der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit zu erfolgen hat, sachlich rechtfertigen lässt. Es hielt dort fest, dass die Anschlussgebühren nicht ein Entgelt für die Erhaltung der Lieferbereitschaft der Wasserversorgung darstelle, sondern dass sie die Erstellungskosten der Versorgungsanlagen decken sollen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheine es nicht entscheidend, wie spätere bauliche Veränderungen auf einem angeschlossenen Grundstück in baurechtlicher Hinsicht zu qualifizieren seien. Massgeblich sei in erster Linie, ob das Versorgungswerk für sie zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen müsse und dem Gemeinwesen deshalb allenfalls zusätzliche Baukosten erwachsen. Im Blick auf den mit den Anschlussgebühren verfolgten Finanzierungszweck erscheine es daher grundsätzlich nicht gerechtfertigt, Ersatzbauten anders zu behandeln als Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten nach unfreiwilliger Zerstörung. Eine andere Beurteilung dränge sich allenfalls dann auf, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig gewesen sei und der ihm dienende Anschluss während längerer Zeit nicht mehr benutzt worden sei (vgl. zum Ganzen SOG 2011 Nr. 21).

3. Das Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Beschwerdegegnerin vom 30. Juni 1986 unterscheidet implizit wie auch die kantonale Grundeigentümerbeitragsverordnung lediglich Neubauten einerseits und An- und Umbauten (i.e. nachträgliche Veränderungen der Baute) andererseits. Baurechtlich handelt es sich beim neu erstellten Zweifamilienhaus zweifellos um einen Neubau. Eine nachträgliche bauliche Veränderung, die zu einer Höherschätzung führt, liegt unstreitig nicht vor. Wenn die Gemeinde in dieser Situation das neu erstellte Gebäude als Neubau und Neuanschluss betrachtet, so ist dies grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Sodann ist festzuhalten, dass es sich beim abgebrochenen Gebäude um einen über 100 Jahre alten Schopf handelte. Fraglich ist, ob dieser überhaupt dem Versorgungsnetz angeschlossen war, was von Seiten der Beschwerdeführerin auch auf entsprechenden Vorhalt der Beschwerdegegnerin nicht behauptet wird. In Anwendung der zitierten und gefestigten Rechtsprechung ist es daher nicht zu beanstanden, wenn als Basis der Gebührenberechnung der gesamte Versicherungswert der neu erstellten Liegenschaft herangezogen wird. Die Beschwerde erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen. Diese sind in Anwendung von §§ 3 und 168 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'100.00 festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'100.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Vizepräsident:

Der Aktuar-StV:

H. R. Ingold

D. Stämpfli