

Schätzungskommission

Urteil vom 21. April 2021

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Ingold, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2021.1**

Miteigentümerschaft A., B., C.
c/o

gegen

Bürgergemeinde X

betreffend **Grundgebühr Wasser**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1.1 Die Miteigentümergeinschaft A., B., C. erhob am 30. September 2020 bei der Bürgergemeinde X. Einsprache gegen deren Rechnung Nr. 246619 betreffend Grundgebühr Wasser. Mit Einsprachebegründung vom 30. Oktober 2020 wurde eine Neuberechnung dieser Grundgebühr beantragt nach dem Grundsatz vom Mass der Benützung. Konkret sei für das betroffene Grundstück GB Nr. 001 aktuell und zukünftig bei der Berechnung der Grundgebühr nicht die gesamte Grundstückfläche von 1'622 m² miteinzubeziehen, sondern lediglich der bebaute Teil der Parzelle von 881 m², so wie dies die Einwohnergemeinde X. für die Berechnung der Grundgebühr Abwasser ebenfalls mache und wie es auch die Bürgergemeinde in der Vergangenheit bis zum Besitzerwechsel der Liegenschaft für die Berechnung der Grundgebühr Wasser gemacht habe. Somit ergäben sich jährliche Grundgebühren von CHF 440.50 exkl. MwSt anstatt von CHF 811.00. Die auferlegte Grundgebühr und die Rechnung vom 21. September 2020 lehnten die Einsprecher ab, weil sie in der berechneten Höhe dem Grundsatz des kantonalen Planungs- und Baugesetzes widerspreche. Zudem stehe sie im Widerspruch zu der von der Einwohnergemeinde und bis zum Besitzerwechsel auch von der Bürgergemeinde angewendeten Regelung, wonach der unbebaute Teil der Parzelle nicht in die Berechnung der Grundgebühren für Abwasser und Wasser miteinbezogen werde.

1.2 Mit Beschluss vom 9. Dezember 2020 (mitgeteilt am 14.1.2021) wies die Bürgergemeinde die Einsprache ab. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, Grundgebühren müssten dem Wasserreglement entsprechend für den gesamten Halt des Grundstücks GB Nr. 001 von 1'622 m² bezahlt werden. Virtuelle Grenzen seien nicht gültig. Die Grundstückgrösse könne nur durch eine Abparzellierung verändert werden; dies stehe denn den Besitzern der Parzelle Nr. 001 frei. Weiter widerspreche die Grundgebühr nicht dem Grundsatz des kantonalen Planungs- und Baugesetzes. Die Grundgebühren seien gemäss dem gültigen Wasserreglement und dem Gebührentarif korrekt fakturiert worden. Die Grundlage für die Berechnung der Grundgebühr sei für alle Liegenschaftsbesitzer gleich. Im Sinne einer Gleichbehandlung könnten keine Ausnahmen gemacht werden. Dass die Grundgebühr unverhältnismässig sei, treffe nicht zu, da für alle Liegenschaftsbesitzer die gleichen Bedingungen gelten würden. Es bestehe auch kein Widerspruch zur Berechnung der Grundgebühren Abwasser der Einwohnergemeinde; weiche diese von ihrem Reglement ab, sei dies deren Sache.

2.1 Gegen diesen Beschluss gelangte die Miteigentümerschaft A., B., C. (Beschwerdeführerin) am 22. Januar 2021 (Postaufgabe) an die Kantonale Schätzungskommission und hielt an ihren bisherigen Anträgen und Ausführungen fest. Danach falle die bemessene Grundgebühr unverhältnismässig hoch aus und widerspreche den Grundsätzen des Verursacherprinzips sowie dem Grundsatz vom Mass der Benützung. Der Berechnungsansatz nach den zonengewichteten Flächen (ZGF) stehe hier im Widerspruch zur kantonalen Gesetzgebung. Weiter setze die Einwohnergemeinde für die Berechnung der Grundgebühr für die Abwasserversorgung, die ebenfalls nach ZGF berechnet werde, nicht die gesamte Grundstücksfläche ein, sondern eine reduzierte Fläche, mithin nur den aktuell überbauten Teil der Parzelle. Auf diese reduzierte Fläche habe auch die Bürgergemeinde in der Vergangenheit abgestellt bei den vorherigen Besitzern der Liegenschaft. Sodann sei eine Handänderung wie hier ein willkürlicher Grund für eine Änderung der Veranlagungspraxis bei der Grundgebühr. Die Bewohner des Hauses als Träger der fakturierten Grundgebühr würden sich nach Jahren

nunmehr mit einem unangemessenen Preisaufschlag der Wassergrundgebühren konfrontiert sehen. Vor dem Kaufentscheid der Liegenschaft hätten die neuen Eigentümer sämtliche Gebühren in die Berechnung der Finanzierung miteinbezogen. Nach Treu und Glauben sei davon auszugehen, dass eine Handänderung kein Grund für eine Änderung der Berechnungsweise von Benutzungsgebühren wie hier sei. Es bestehe kein Zusammenhang zwischen den Gebühren und einem Eigentümerwechsel. Weiter werde hier das Äquivalenzprinzip missachtet bezüglich der Höhe der fakturierten Gebühr von CHF 811.00. Zudem stehe die Gebühr wohl auch in einem Missverhältnis zum Kostenaufwand des Leistungserbringers. Die Beschwerdeführer verlangten eine Reduktion der Gebühr. Die strikte Anwendung des im Reglement festgehaltenen Schematismus führe im Vergleich zu den anderen Einwohnern der Gemeinde X. zu einer stossenden Gebührenhöhe. Eine Gleichberechtigung sei nicht ersichtlich, vielmehr eine Ungleichbehandlung, namentlich auch im Vergleich zu den direkten Nachbarn der Beschwerdeführer. Ausserdem wurde festgehalten, dass die Bürgergemeinde auf eine Rechtsmittelbelehrung verzichtet habe.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 15. Februar 2021 beantragte die Bürgergemeinde X. (Vorinstanz) die Abweisung der Eingabe. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Grundstückgrössen habe die Vorinstanz von der Einwohnergemeinde X. übernommen. Die Vorinstanz habe indessen nicht gewusst, dass die Einwohnergemeinde bei einzelnen Liegenschaften virtuelle Grenzen gezogen habe, um Konflikte mit den Eigentümern zu vermeiden. Ab dem Jahr 2010 habe die Vorinstanz die Grundstückgrössen im GEO-Portal abfragen können. Sie wollte "Gnade vor Recht walten" lassen und erst bei einer Handänderung die entsprechenden Korrekturen vornehmen; dies war hier im Jahr 2020 der Fall. Bei der umstrittenen Liegenschaft betrage deren Fläche 22 % der Landfläche; damit seien 78 % Grünfläche. Würden nur 881 m² als Landfläche berücksichtigt, wäre das Grundstück zu 40 % ausgenutzt. Dies wäre eine übermässige Bevorteilung der Beschwerdeführerin. Auch eine Abparzellierung wäre nicht sachgerecht. Die Liegenschaft habe aufgrund der seinerzeit grosszügigen Grenzabstände so gebaut werden dürfen. Daher sei die nördliche Grundstückfläche nicht als übermässig zu beurteilen. Auch werde die unüberbaute Landfläche unterschiedlich genutzt. Das Verhältnismässigkeitsprinzip sei demnach eingehalten. Das Vorgehen der Bürgergemeinde sei als Entgegenkommen gegenüber den ehemaligen Eigentümern zu betrachten. Vom Vorgehen der Einwohnergemeinde distanzierte sich die Vorinstanz. Die Bürgergemeinde habe nicht willkürlich gehandelt. Mit ihrem Vorgehen werde der Gleichbehandlung aller Eigentümer nachgelebt. Es sei damit ein Fehler korrigiert worden. Ferner spiele das kantonale Planungs- und Baugesetz hier keine Rolle.

2.3 Mit Stellungnahme vom 17. März 2021 hielt die Beschwerdeführerin an ihren bisherigen Anträgen und Ausführungen im Wesentlichen fest. Die Werte des kommunalen Baureglements würden bei einer virtuellen und effektiven Abparzellierung mit einer Grundstückgrösse von 881 m² eingehalten. Es käme auch nicht zu einer Übernutzung der Mutterparzelle. Sodann sei die bestehende Unterschreitung der Bau- und Grenzabstände nicht den heutigen Besitzern anzulasten. Die Baulinien würden für die Besitzer zu einer massiven Einschränkung beim realisierbaren Ausbaupotential führen. Es liege hier ein historisch gewachsener Spezialfall vor. Mit einer strikten Anwendung des reglementarischen Schematismus werde dem Grundsatz vom Mass der Benutzung nicht nachgelebt. Weiter habe mit der Handänderung keine Nutzungsänderung bezüglich des unbebauten Teils der Parzelle stattgefunden. Die Grösse der Parzelle sowie Mass und Art der Benutzung hätten sich nicht geändert. Es bestehe kein Grund, die Berechnung der Wassergrundgebühren zu ändern. Zudem sei eine virtuelle Grenzziehung durchaus üblich im Hinblick auf das Äquivalenzprinzip und das Willkürverbot. Eine solche Grenzziehung sei denn hier im Jahr 2002 erfolgt. Die Vorinstanz habe in der Folge bewusst in die virtuelle Grenzziehung eingewilligt. Sie verhalte

sich denn widersprüchlich. Die Beschwerdeführerin verlangte, die Höhe der Grundgebühr sei nach Treu und Glauben mit denselben Berechnungsgrössen wie bis anhin festzulegen.

2.4 Am 30. März 2021 liess sich die Vorinstanz nochmals unaufgefordert vernehmen. Dabei hielt sie im Wesentlichen an ihren bisherigen Ausführungen fest. Die Eingabe wurde der Beschwerdeführerin nicht mehr zugestellt, so dass die Eingabe nachfolgend auch nicht zu berücksichtigen ist.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Beschwerde betreffend Grundgebühr Wasser gegen den Beschluss der Bürgergemeinde ist frist- und formgerecht eingereicht worden. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Die Beschwerdeführerin ist durch die auferlegte Gebühr beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf diese ist somit einzutreten.

1.2 Die Vorinstanz hat ihren Beschluss bzw. ihr Schreiben vom 14. Januar 2021 nicht mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen. Aus diesem Mangel ist der Beschwerdeführerin aber wie gesehen kein Nachteil entstanden; sie konnte frist- und formgerecht Beschwerde einreichen. Die Schätzungskommission ist anhand des durchgeführten Schriftenwechsels (ohne Duplik der Vorinstanz vom 30.3.2021) hinreichend dokumentiert, um die vorliegende Beschwerde beurteilen zu können.

2.1 Für die Benützung der öffentlichen Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen haben die Gemeinden Gebühren zu erheben (Art. 109 Abs. 2 PBG). Nach § 110 Abs. 3 PBG sind die Benützungsgebühren so zu bemessen, dass sich die Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen selbst erhalten; in der Regel ist auf das Mass der Benützung abzustellen. Die Bestimmungen des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall über die Finanzierung der Siedlungswasserwirtschaft (§§ 117 ff. PBG: Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, Reglemente der Gemeinden) bleiben vorbehalten (§ 110 Abs. 4 PBG). Die Benützungsgebühren dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen. Ihre Höhe ist so zu bemessen, dass die Deckung der Kosten von Verwaltung, Unterhalt, Abschreibung, Verzinsung usw. gewährleistet ist. Gemäss § 3 lit. b der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV, BGS 711.41) haben Gemeinden in einem Reglement Gebührenansätze für die Benützung der Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung zu regeln. Zur Deckung der erwähnten Kosten für die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen erhebt die Gemeinde denn wiederkehrende Benützungsgebühren, deren Höhe in einem Reglement nach § 3 lit. b GBV festzusetzen ist (§ 32 GBV). Für die Benützung der Wasserversorgungsanlagen wird eine wiederkehrende Benützungsgebühr erhoben; diese setzt sich aus einer Grund- und einer Verbrauchsgebühr zusammen (§ 51 Abs. 1 GBV).

2.2 Die Bürgergemeinde X. erliess das Wasserreglement (Regl.). Am ... beschloss die Gemeindeversammlung der Bürgergemeinde eine Totalrevision des Reglements. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. ... vom ... genehmigt. Das Reglement und der Gebührentarif (Anhang) traten auf den 1. Januar 2012 in Kraft. Nach § 46 Regl. sind zur Deckung

allfälliger Fehlbeträge aus getätigten Investitionen gemäss § 44 Abs. 1 (Grundeigentümerbeiträge) sowie zur Deckung der übrigen Kosten jährliche Benutzungsgebühren (Grundgebühr und Verbrauchsgebühr) zu bezahlen (Abs. 1). Die Grundgebühren werden über die zonengewichteten Flächen erhoben (Abs. 2), für die Wohnzone W3 mit einer Gewichtung von 0.50. Für die Berechnung der Grundgebühren sind allfällige Korrekturfaktoren zu den zonengewichteten Flächen im Gebührentarif geregelt (Abs. 3). Die Verbrauchsgebühren werden aufgrund des Wasserverbrauchs erhoben (Abs. 4). Gemäss § 48 Regl. werden die jährlichen Gebühren gemäss §§ 45 (Anschlussgebühren) und 46 (Benutzungsgebühren) in der Regel im ersten Quartal in Rechnung gestellt. Für die Verbrauchsgebühr ist der Wasserverbrauch des Vorjahres massgebend (Abs. 1). Nach § 49 Regl. sind die Gebühren im Anhang zu diesem Reglement festgelegt (Gebührentarif; Abs. 1). Sie werden durch die Bürger-Gemeindeversammlung beschlossen (Abs. 2). Der Bürgerrat kann die Anschlussgebühr der Teuerung anpassen, sofern sich der BFS-Baupreisindex um mindestens 10 Punkte verändert hat (Abs. 3). Gemäss Ziff. 4 Gebührentarif, Benutzungsgebühr (Wasserreglement §§ 46 und 47) beträgt die Grundgebühr Fr. 1.-- pro m² ZGF (Abs. 1). Korrekturfaktoren für die Berechnung der Grundgebühr nach zonengewichteter Fläche: Korrekturfaktor für Gewerbezone 0.5 und Korrekturfaktor für Industriezone 0.4 (Abs. 2). Bei Landwirtschaftsbetrieben wird die jährliche Grundgebühr analog den Anschlussgebühren gerechnet (Abs. 3). Die Verbrauchsgebühr beträgt Fr. 1.55 pro m³ Wasserverbrauch (Abs. 4). Am ... beschloss der Bürgerrat der Bürgergemeinde X folgende Änderung von Ziff. 4 Abs. 3 des Gebührentarifs: Bei Landwirtschaftsbetrieben wird die jährliche Grundgebühr analog den Löschwassergebühren gerechnet (gültig ab 16.12.2020).

3.1 Im konkreten Fall hat die Bürgergemeinde entschieden, dass die Grundgebühr Wasser gemäss Wasserreglement für die gesamte Grundstückfläche zu bezahlen sei; virtuelle Grenzen gebe es keine. Es würden für alle Liegenschaftsbesitzer die gleichen Regeln gelten. Dieser Entscheid ist nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz ist berechtigt, die Grundgebühren gestützt auf ihr nach dem System der ZGF angepasstes Wasserreglement einzufordern (vgl. Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2019 Nr. 4 E. 5.1.3.5). Dass sie damit bis zu einem Eigentümerwechsel wie hier zugewartet hat, mag für die Beschwerdeführerin als stossend erscheinen. Ein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben kann dabei aber nicht vorliegen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Rz. 509 ff. zur Praxisänderung). Nach dem geltenden Wasserreglement ist gegen die strittige Gebührenerhebung denn nichts einzuwenden. Die Bürgergemeinde hat damit die bisherige Erhebung der Grundgebühr Wasser zurecht korrigiert. Diese Korrektur hat für alle Grundeigentümer zu gelten, auch für die Beschwerdeführerin. Dass bei ihr ein Härtefall gegeben wäre, ist nicht ersichtlich; dies namentlich auch nicht bei einem Streitwert von CHF 370.50 (Grundgebühr CHF 440.50 anstatt CHF 811.00; mithin CHF 123.50/Partei). Für eine grosszügigere Beurteilung besteht hier kein Raum; die Bürgergemeinde ist durch ihr Zuwarten bis zu einem Eigentümerwechsel den Grundeigentümern bereits entgegengekommen. Die Vorinstanz ist wie gesagt berechtigt, die Wasser-Grundgebühr auf Basis der ZGF in vollem Umfang einzuverlangen. Daran ändert nichts, dass die Einwohnergemeinde X. beim Abwasser anders, d.h. wie bisher unter Berücksichtigung einer virtuellen Parzellierung vorgehen mag. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten somit als unbegründet.

3.2 Was die Beschwerdeführerin weiter einwendet, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Die umstrittene Gebührenberechnung nach dem System der ZGF ist nicht zu beanstanden (vgl. SOG 2005 Nr. 16 E. 2); insofern massgebend ist die maximal mögliche Ausnutzung, damit sollen alle Grundeigentümer gleichbehandelt werden. Sodann sollen Benutzungsgebühren wie hier nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts v.a. auch mit Grundgebühren

erhoben werden (vgl. Urteil der Schätzungskommission vom 24.4.2019, SKGEB.2019.2, unter gerichtsentscheide.so.ch, E. 3.1 mit Hinw. auf Bundesgerichtsentscheid vom 3.10.2011, 2C_816/2009, E. 4.1.1); die individuelle Benutzung bzw. der Wasserverbrauch wird mit Verbrauchsgebühren in Rechnung gestellt. Die Grundgebühr ist das Entgelt für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur, mithin eine sog. Bereitstellungsgebühr (Urteil vom 24.4.2019, a.a.O., E. 3.2.2 mit Hinw. auf SOG 2005 Nr. 16 E. 2b). In Bezug auf die virtuelle Grenzziehung bei einzelnen Liegenschaften kennt die Bürgergemeinde X soweit ersichtlich keine entsprechende Richtlinie wie andere Gemeinden (vgl. SOG 2019 Nr. 4 E. 5.1.3.5). Dass die Einwohnergemeinde X. dagegen offenbar eine diesbezügliche Regelung anwendet, kann hier nicht massgebend sein. Vielmehr ist für den vorliegenden Fall festzuhalten, dass die gesamte Fläche der Liegenschaft GB Nr. 001 massgebend ist. Dass dies zu einem völlig stossenden Ergebnis führen würde, trifft nicht zu. Es geht hier nicht um eine sehr grosse Parzelle, die nur zu einem sehr kleinen Teil überbaut ist (vgl. SOG 2005 Nr. 16 E. 3): Nach den Angaben der Beschwerdeführerin gilt von der Parzelle rund die Hälfte als überbaut und die restliche Fläche als unbebaute Wohnzone (Beschwerde S. 2 oben). Gemäss den unbestritten gebliebenen Angaben und Unterlagen der Vorinstanz beträgt die Fläche der streitbetroffenen Liegenschaft 22 % der Landfläche, d.h. 78 % sind Grünfläche (Vorakten Nr. 7); mithin seien von der Grundstückfläche von 1'622 m² ca. 350 m² überbaut. Das Verhältnismässigkeitsprinzip ist damit nicht verletzt, auch nicht im Vergleich zu benachbarten Grundstücken mit Liegenschaftsflächen von unbestritten gebliebenen 21 %, 23 % und 27 % (Vorakten Nr. 10). Relevantes Kriterium ist hier wie gesehen die ZGF und nicht die Anzahl der Parteien eines Grundstücks. Dass die Liegenschaft unstrittig fast zur Hälfte ausserhalb der Baulinie liege, ändert nichts daran, dass die Parzelle nicht nur zu einem sehr kleinen Teil überbaut wäre und dass hier kein stossendes Ergebnis vorliegt (vgl. Vorakten Nr. 8). Die Beschwerdeführer räumen denn in dieser Hinsicht ein, eine Nutzungssteigerung könnte durch einen Neubau des Gebäudes oder durch eine Abparzellierung erfolgen. Im Übrigen wird die unbebaute Landfläche unbestritten benutzt als Abstellplatz für Anhänger, Kinderspielplatz und mit neu gepflanzten Sträuchern und Bäumen (Vorakten Nrn. 9 und 11; vgl. auch Replikbeilage). Von Willkür oder Ungleichbehandlung durch die Bürgergemeinde kann nach dem Ausgeführten nicht gesprochen werden. Mithin kann die Beschwerdeführerin nicht verlangen, dass an der bisherigen, unzutreffenden Gebührenerhebung festgehalten und diese nicht korrigiert wird (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 518, kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht; siehe auch WIEDERKEHR/RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band I, Rz. 1687). Schliesslich ist nach dem Dargelegten auch kein Verstoss gegen das kantonale Planungs- und Baugesetz (§ 110 Abs. 3) zu erkennen.

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen somit abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Beschwerdeführerin die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 400.00 festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 400.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

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:

- Miteigentümerschaft A., B., C., (eingeschrieben)
- Bürgergemeinde (eingeschrieben)

Expediert am: