

Schätzungskommission

Urteil vom 19. März 2025

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Lindenberger
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2024.4**

A. Z.
v.d. B. Y.

gegen

Einwohnergemeinde C
v. d. lic iur. D. X.

betreffend **GGA-Gebühr/ Rechnung Nr. 01**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Rechnung vom 15. Mai 2023 für die Periode 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 verlangte die Einwohnergemeinde (EG) C. von der A. Z. CHF 15'071.25 (inkl. 7.7 % MwSt) betreffend Abrechnung GGA. Gegen diese Rechnung erhob der Rechtsvertreter der A. Z. am 15. Juni 2023 Einsprache. Es wurde die Feststellung der Nichtigkeit der angefochtenen Rechnung verlangt. Eventualiter sei diese ersatzlos aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gemeinde. Dazu wurde v.a. angeführt, die Rechnung verfüge über keine Grundlage und sei nichtig. Zudem habe die Rechnung keinen Verfügungscharakter und sei daher aufzuheben.

1.2 Mit Einspracheentscheid vom 22. März 2024 wurde die Einsprache abgewiesen und eine Entscheidgebühr von CHF 500.00 erhoben. Zur Begründung wurde im Wesentlichen Folgendes festgehalten: Gestützt auf das Reglement über die Gemeinschaftsantennenanlage sei die Gemeinde berechtigt, entsprechende Benützungsgebühren zu erheben. Die Rechnung sei demnach nicht nichtig. Sodann gehe es hier nicht um eine blosser Rechnung, sondern um eine sog. Massenverfügung. Der Rechnung seien sämtliche Einzelabrechnungen über die betroffenen Anschlüsse beigelegt worden. Sie sei demnach genügend begründet; die Einsprecherin habe dazu Stellung nehmen können, so dass der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt sei. Der Einsprecherin sei kein Rechtsnachteil erwachsen; ihre Rechte seien nicht verletzt worden. Weiter sei der von der Einsprecherin geltend gemachte Vertrauensschutz an gewisse Voraussetzungen geknüpft; diese seien hier nicht erfüllt. Schliesslich sei die Einsprecherin Eigentümerin der Liegenschaften mit den betroffenen Wohneinheiten. Die von ihr zu bezahlende GGA-Gebühr belaufe sich auf total CHF 15'071.25 (inkl. MwSt). Die Einsprache sei demnach unbegründet. Zudem sei eine Entscheidgebühr zu erheben.

2.1 Mit Beschwerde vom 17. April 2024 gegen diesen Einspracheentscheid gelangte die A. Z. (nachfolgend Beschwerdeführerin) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wird verlangt, der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben. Es sei die Nichtigkeit der Rechnung vom 15. Mai 2023 festzustellen. Eventualiter sei die Rechnung ersatzlos aufzuheben. Es sei der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Auslagen und MwSt zulasten der Gemeinde. Zur Begründung wird v.a. festgehalten, dass weder die Rechnung noch der angefochtene Einspracheentscheid eine nähere Sachverhaltsfeststellung enthalten würden; diese sei somit offensichtlich unvollständig. Bei den Rechtsbeziehungen der Gemeinde bezüglich der GGA gehe es nicht um einen Bereich, in welchem hoheitlich gehandelt werden könne. Vielmehr würden in diesem Bereich vertragliche Beziehungen zwischen der Gemeinde und ihren Kunden bestehen. Damit habe die Rechnung vom 15. Mai 2023 keine Grundlage. Der angefochtene Einspracheentscheid sei rechtswidrig und die Rechnung vom 15. Mai 2023 nichtig. Diese erfülle des Weiteren die Anforderungen an eine Verfügung nicht. Zudem sei der Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt, infolge der unterlassenen Begründung durch die Gemeinde. Ausserdem enthalte die Rechnung keinen Verweis auf die Einzelrechnungen. Dies gelte auch bezüglich der Verweise der Gemeinde auf das GGA-Reglement und die kommunale Gebührenverordnung. Das Vorgehen der Gemeinde sei rechtswidrig. Sodann habe die Rechnung vom 15. Mai 2023 einen mangelhaften und rechtswidrigen Inhalt. Die Beschwerdeführerin berufe sich dabei auf eine rechtsgültige Übereinkunft

mit der Gemeinde, wonach diese die GGA-Kosten seit 1. Januar 2019 nicht der Beschwerdeführerin, sondern direkt den einzelnen Mieterschaften zu belasten habe. Der angebliche Verstoss gegen das Legalitätsprinzip sei konstruiert und nicht gegeben. Der angefochtene Entscheid sei insofern ungenügend begründet und verletze den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör. Dass mit dem GGA-Reglement eine Verrechnung der GGA-Benützungsgebühr direkt an die Mieterschaften untersagt werden soll, lasse sich weder dem Wortlaut des Reglements, noch dessen Sinn und Zweck entnehmen. Weiter wäre die zwischen den Parteien abgeschlossene Vereinbarung mittels Verfügung aufzuheben. Die diesbezügliche Rechtslage sei bis heute nicht rechtskonform geklärt worden. So oder anders habe diese Vereinbarung bei der Beschwerdeführerin ein schützenswertes Vertrauen erweckt. Die Beschwerdeführerin habe insofern nachteilige Dispositionen getroffen, als sie auf den umstrittenen Kosten sitzenbleiben würde. Inwieweit die Gemeinde der Beschwerdeführerin die GGA-Kosten ab 1. Januar 2023 in Rechnung stellen dürfe, bleibe schleierhaft. Der Einspracheentscheid sei auch in diesem Punkt ungenügend begründet und der Gehörananspruch der Beschwerdeführerin verletzt. Es könne keine Rede davon sein, dass die Vertrauensgrundlage weggefallen wäre. Jedenfalls müsste der Beschwerdeführerin ein genügender Zeitraum für die Rückgängigmachung der in guten Treuen getätigten Dispositionen zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Mietvertragsänderungen hätten frühestens per 1. August 2023 wirksam werden können. Eine Berechtigung der Gemeinde, der Beschwerdeführerin die GGA-Kosten zu verrechnen, könnte sachgerechterweise frühestens ab 1. Oktober 2023 angenommen werden. Somit fehle es auch insofern an einer Grundlage für die Rechnung vom 15. Mai 2023. Das Fehlverhalten der Gemeinde verdiene keinen Rechtsschutz und sei treuwidrig und für eine staatliche Körperschaft unziemlich.

Mit Verfügung der Schätzungskommission vom 22. April 2024 wurde der Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung erteilt.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 10. Juli 2024 beantragte der Rechtsvertreter der EG C die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Zur Begründung wird v.a. ausgeführt, die ursprüngliche, rechtswidrige Zusage, dass die GGA-Gebühren direkt den Mietern der betreffenden Liegenschaften zugestellt würden, habe eine Sachbearbeiterin der Finanzverwaltung erteilt. Diese habe am 18. Juni 2019 der Beschwerdeführerin mitgeteilt, die direkte Verrechnung der GGA-Gebühren an die Mieter sei zu aufwändig für die Gemeinde und werde deshalb ab 1. Juli 2019 wieder der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellt. Erst auf die Rückmeldung der Beschwerdeführerin, sie sei mit diesem Vorgehen nicht einverstanden, habe der damalige Leiter Finanzen der Gemeinde am 10. März 2020 widerrechtlich bestätigt, dass die Rechnungen der GGA-Gebühren direkt den Mietern zugestellt würden. Die Gemeinde bestreite, dass zwischen den Parteien eine rechtsgültige Vereinbarung betreffend Rechnungsstellung der GGA-Gebühren direkt an die Mieter bestehe oder die Beschwerdeführerin sich auf Vertrauensschutz berufen könne. Eine solche Verrechnung sei nach dem kommunalen GGA-Reglement rechtswidrig. Dies habe die Gemeinde der Beschwerdeführerin am 18. November 2022 unmissverständlich mitgeteilt. Spätestens ab diesem Zeitpunkt sei keine Berufung auf Vertrauensschutz mehr möglich, mangels Gutgläubigkeit. Zudem hätte die Beschwerdeführerin die Unrichtigkeit der Auskunft der kommunalen Finanzverwaltung bei gehöriger Sorgfalt erkennen können. Die Gemeinde habe die ausstehenden GGA-Gebühren für die Jahre 2019-2022 inzwischen bei den Mietern der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellt. Nachdem die Gemeinde von

der rechtswidrigen Praxis in den Jahren 2019-2022 Kenntnis erlangt habe, habe sie das geltende Recht ab 2023 durchsetzen und eine Lösung für die Jahre 2019-2022 finden müssen. Die Gemeinde habe im Rahmen der gütlichen Einigung vorgeschlagen, die GGA-Gebühren 2019-2022 hälftig zwischen den Parteien aufzuteilen. Weiter stütze sich die angefochtene Gebührenrechnung auf das GGA-Reglement ab. Dieses beruhe auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage und verfolge anerkannte öffentliche Interessen, die allfällige entgegenstehende Interessen der Beschwerdeführerin überwiegen würden. Sodann müssten Massenv Verfügungen, wie hier, die angefochtene Rechnung, nicht zwingend die Unterschrift der verantwortlichen Person tragen. Diese Rechnung sei daher nicht nichtig. Die fehlende Begründung und Unterschrift der Rechnung würden einzig die Anfechtbarkeit bewirken. Der Beschwerdeführerin sei kein wesentlicher Nachteil entstanden. Sie habe Einsprache erheben können. Spätestens der angefochtene Einspracheentscheid sei eine gültige, anfechtbare Verfügung. Die falsche Abrechnung der GGA-Gebühren direkt gegenüber den Mietern der Liegenschaften der Beschwerdeführerin sei rechtswidrig. Nach Entdeckung der Rechtswidrigkeit der falschen Auskunft bestehe kein Anspruch mehr auf Fortbestand; die Gemeinde müsse das geltende GGA-Reglement durchsetzen. Die Finanzverwaltung sei einzig für die Rechnungsstellung verantwortlich. Sodann hätten die Liegenschaftseigentümer eine Benützungsg Gebühr zu entrichten und nicht die Mieter. Dass die Gemeinde bei vermieteten Einfamilienhäusern die GGA-Kosten den Mieterschaften verrechne, sei falsch. Die angefochtene Rechnung sei eine Verfügung, gegen welche die Beschwerdeführerin Einsprache erhoben habe. Der Beschwerdeführerin sei der massgebliche Sachverhalt hinlänglich bekannt. Sie habe spätestens am 18. November 2022 gewusst, dass die Gemeinde die mit dem damaligen Leiter Finanzen getroffene Vereinbarung als widerrechtlich betrachte. Somit könne sich die Beschwerdeführerin ab diesem Zeitpunkt nicht mehr auf Vertrauensschutz berufen und hätte bereits damals die notwendigen Dispositionen treffen können, um die GGA-Gebühren auf die Mieter zu überwälzen. Schliesslich sei der angefochtene Einspracheentscheid ausreichend begründet; eine allfällige Gehörsverletzung könne hier geheilt werden. Die Beschwerde sei unbegründet.

2.3 Mit Replik vom 11. November 2024 wurde an den bisherigen Rechtsbegehren festgehalten. Dazu wird im Wesentlichen angeführt, gegebenenfalls sei die Vernehmlassung aus dem Recht zu weisen, da sich die Gemeinde fragwürdigerweise anwaltlich vertreten lasse. Diese gehe hier selbst von einem vertraglichen Rechtsverhältnis aus. Die Gemeinde setze sich mit den Darlegungen der Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie habe die GGA-Gebühren 2019-2022 verspätet direkt den Mieterschaften in Rechnung gestellt. Der Gemeinde komme im Bereich der GGA keine Verfügungsbefugnis zu. Sie argumentiere widersprüchlich. Es müsse nicht davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde wissentlich und willentlich Recht verletze. Ihre Argumentation gehe an der Sache vorbei. Eine Heilung der Gehörsverletzung sei nur ausnahmsweise möglich; die Gemeinde müsse sanktioniert werden. Ein einseitiges Vorgehen der Gemeinde wäre nur mittels Erlass einer Verfügung möglich gewesen. Von einer bereits per 1. Januar 2023 wiederauflebenden Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Bezahlung der GGA-Gebühren sei nicht auszugehen. Das Vorgehen der Gemeinde verdiene keinen Rechtsschutz und sei treuwidrig bzw. unziemlich. Dieser sei jedenfalls keine Parteientschädigung zuzusprechen.

2.4 Mit Duplik vom 11. Dezember 2024 liess die EG C im Wesentlichen festhalten, dass sie sich vertreten lassen könne. Die vom ehemaligen Leiter Finanzen getroffene Regelung sei

klar rechtswidrig. Die Gemeinde habe im angefochtenen Einspracheentscheid die relevanten Rechtsgrundlagen dargelegt. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Regelung sei unzulässig und die von der Gemeinde gemachten Dispositionen könnten rückgängig gemacht werden. Der Gemeinde sei es ein Anliegen gewesen, unter Gewährung des Vertrauensschutzes für die Jahre 2019-2022 die geschuldeten Gebühren gemäss der damaligen Absprache bei der Mieterschaft der Beschwerdeführerin zu erheben. Betreffend die tatsächlichen Verhältnisse bestehe kein Dissens. Die Gemeinde sei aufgrund der ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage befugt, das GGA-Reglement zu erlassen und zu vollziehen. Ihre Ausführungen im angefochtenen Einspracheentscheid und in der Vernehmlassung seien eindeutig. Krass rechtswidrig sei hier einzig die Absprache zwischen dem vormaligen Leiter Finanzen und der Beschwerdeführerin. Inwiefern dieser weitere Nachteile entstanden wären, sei nicht dargelegt worden. Die Gemeinde halte an ihren Rechtsbegehren fest.

2.5 Mit Schreiben vom 23. Januar 2025 hielt auch die Beschwerdeführerin an ihren bisherigen Ausführungen fest und verzichtete im Übrigen auf eine einlässliche Stellungnahme.

Mit Verfügung vom 31. Januar 2025 gab die Schätzungskommission dem Vertreter der Beschwerdeführerin antragsgemäss Gelegenheit zur Einreichung einer detaillierten Kostennote. Diese ist in der Folge bei der Schätzungskommission eingegangen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht, unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über Ostern. Die Schätzungskommission ist für die Beurteilung der Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerde legitimiert. Auf diese ist einzutreten.

2.1 Seit ... ist das Reglement der EG C über die Gemeinschaftsantennenanlage in Kraft (Regl., genehmigt gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 001 vom ..., Gemeindeversammlungsbeschluss Nr. 001 vom ... und Regierungsratsbeschluss Nr. ... vom ...). Zur Vermittlung eines guten Fernseh- und UKW-Empfanges und zum Schutz des Ortsbildes vor Verunstaltung durch Antennen, erstellt die EG C durch Anschluss an die Gemeinschaftsantennenanlage E eine gemeindeeigene GA, die in Regie betrieben wird. Vorbehalten bleiben die Eigentumsrechte der Gemeinde E (§ 1 Regl.). Die Anmeldung für den Anschluss an die GA hat durch den Liegenschaftsbesitzer mit dem bei der Bauverwaltung erhältlichen Anmeldeformular zu erfolgen (§ 6 Abs. 1 Regl.). Der Liegenschaftseigentümer hat für den Hausanschluss einen einmaligen Anschlussbeitrag zu bezahlen, der mit dem Anschluss der Liegenschaft an die GA fällig wird. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Zahlungserleichterungen gewähren (§ 10 Regl.). Als Beitrag an die jährlich anfallenden Aufwendungen für den Betrieb, den Unterhalt und die Amortisation der Anlage, haben die Liegenschaftseigentümer eine Benützungsgebühr zu entrichten. Diese wird jährlich erhoben und ist 30 Tage nach Rechnungstellung fällig (§ 11 Regl.). Der Anschlussbeitrag und die Benützungsgebühr werden vom Gemeinderat festgelegt. Sie bedürfen der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und sind in die Gebührenordnung aufzunehmen. Die Benützungsgebühr ist periodisch zu überprüfen und jeweils dem Gesamtaufwand der Gemeinde für den Betrieb und

Unterhalt der Anlage, inkl. Abschreibungen und Verwaltungskosten, anzupassen (§ 12 Regl.). Nach § 21 Abs. 2 der Gebührenordnung der EG C, in Kraft seit ... (Gemeinderatsbeschluss Nr. 002 vom ..., Gemeindeversammlungsbeschluss Nr. 002 vom ... und Regierungsratsbeschluss Nr. ... vom ...) beträgt die hier strittige Benützungsgebühr pro Wohneinheit, ab Zeitpunkt des Anschlusses CHF 108.00 jährlich oder CHF 9.00 monatlich. Stehen in einem Gebäude mehrere Wohneinheiten im Eigengebrauch des Hauseigentümers, ist nur eine Benützungsgebühr zu entrichten. Gewerbebetriebe und Geschäftsräume sind hinsichtlich Anschluss- und Benützungsgebühr den Wohneinheiten gleichgestellt. Gemäss § 7 Abs. 1 der kommunalen Gebührenordnung kann gegen die von den Verwaltungsabteilungen in Rechnung gestellten Gebühren, Beiträge und besonderen Auslagen innert 30 Tagen seit Erhalt der Rechnung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

2.2 Der Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) bedeutet, dass die Privaten Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in andere, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden. Voraussetzungen des Vertrauensschutzes sind eine Vertrauensgrundlage, wie Auskünfte und Zusagen, das Vertrauen in das Verhalten der staatlichen Behörden, entsprechende Dispositionen, ein Kausalzusammenhang zwischen Vertrauen und Vertrauensbestätigung und die Abwägung zwischen dem Interesse am Vertrauensschutz und entgegenstehenden öffentlichen Interessen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 624 ff.). Bei unrichtigen behördlichen Auskünften sind diese allgemeinen Voraussetzungen des Vertrauensschutzes wie folgt zu präzisieren: Die Auskunft muss zur Begründung von Vertrauen geeignet, die auskunfterteilende Behörde zuständig, die Auskunft vorbehaltlos und die Unrichtigkeit der Auskunft nicht erkennbar sein; zudem müssen nachteilige Dispositionen aufgrund der Auskunft vorliegen, der Sachverhalt oder die Gesetzgebung dürfen nicht geändert haben und schliesslich muss das Interesse am Schutz des Vertrauens in die unrichtige Auskunft gegenüber dem Interesse an der richtigen Rechtsanwendung überwiegen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 667).

3. Die Beschwerdeführerin macht vor allem geltend, die strittige Rechnung vom 15. Mai 2023 habe keine rechtliche Grundlage. Zudem wird eine Gehörsverletzung gerügt, da die Gemeinde weder diese Rechnung noch den angefochtenen Einspracheentscheid hinreichend begründet habe. Sodann bestehe zwischen der Beschwerdeführerin und der Gemeinde eine Vereinbarung, wonach die GGA-Kosten von der Gemeinde direkt den Mieterschaften belastet würden. Insofern bestehe Vertrauensschutz. Dagegen bestreitet die Gemeinde im Wesentlichen, dass zwischen den Parteien eine rechtsgültige Vereinbarung der Rechnungsstellung der GGA-Gebühren direkt an die Mieter bestehe und die Beschwerdeführerin sich auf Vertrauensschutz berufen könne.

3.1 Anhand der Angaben und Unterlagen erfolgte die Rechnung vom 15. Mai 2023, für das Jahr 2023, betreffend Abrechnung GGA durch die Gemeinde, verspätet, um von der Beschwerdeführerin als Liegenschafteneigentümerin geltend gemacht werden zu können. Die Gemeinde hat es versäumt, die strittigen Benützungsgebühren rechtzeitig bei der Beschwerdeführerin zu erheben. Diese kann sich mit Erfolg auf die umstrittene Vereinbarung mit der Gemeinde berufen. Es ist dafürzuhalten, dass die Beschwerdeführerin nicht genügend Zeit

hatte, für die entsprechenden Mietvertragsänderungen; rückwirkende Änderungen wären auch nicht möglich gewesen. Die Beschwerde erweist sich demnach als begründet.

3.2 Was die Gemeinde dagegen einwenden lässt, kann zu keinem anderen Ergebnis führen.

3.2.1 Entgegen ihrer Auffassung bestand zwischen den Parteien eine gültige Vereinbarung betreffend Rechnungstellung der GGA-Gebühren direkt an die Mieter der Beschwerdeführerin (Beschwerdebeilage 1); diese kann sich denn auf Vertrauensschutz berufen (vgl. oben, E. 2.2). Wohl steht einer solchen Verrechnung, wie gesehen (oben, E. 2.1), das kommunale GGA-Reglement entgegen (§ 11 Regl.) bzw. die unrichtige Auskunft der kommunalen Finanzverwaltung. Es ist aber dafürzuhalten, dass die Beschwerdeführerin die Unrichtigkeit der Auskunft nicht hätte erkennen müssen. Zwar ist grundsätzlich nichts dagegen einzuwenden, dass die Gemeinde nach Kenntnis der reglementswidrigen Praxis das GGA-Reglement durchsetzen wollte. Sie schlug aber noch am 20. März 2023 im Rahmen einer gütlichen Einigung vor, die GGA-Gebühren 2019-2022 hälftig zwischen den Parteien zu teilen (Beschwerdebeilage 8). Insofern ist die Rechnung vom 15. Mai 2023 für die GGA-Kosten rückwirkend ab 1. Januar 2023 verspätet. Daran ändert die Mitteilung der Gemeinde vom 18. November 2022 nichts, wonach die umstrittene Verrechnung reglementswidrig ist (Beschwerdebeilage 4). Die Vertrauensgrundlage ist damit nicht weggefallen, da die Parteien noch im März 2023 eine gütliche Einigung in dieser Sache suchten.

3.2.2 Weiter kann die Gemeinde nichts zu ihren Gunsten daraus ableiten, dass sich die angefochtene Gebührenrechnung auf das GGA-Reglement und damit entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin auf eine ausreichende gesetzliche Grundlage stützen mag (vgl. § 98 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1). Auch wenn Massenverfügungen nicht zwingend unterschrieben sein müssen und die fehlende Begründung noch nicht Nichtigkeit, sondern nur Anfechtbarkeit der Rechnung bewirken mag (vgl. BGer vom 2.6.2003, 5P.178/2003, E. 3.2 f.) und die Beschwerdeführerin Einsprache erheben konnte (§ 7 Abs. 1 Gebührenordnung), kann die reglementswidrige Abrechnung hier nicht dazu führen, dass die Beschwerdeführerin sich nicht auf Vertrauensschutz berufen kann. Aufgrund der vorliegenden Umstände bzw. der mietrechtlichen Regelungen (vgl. Art. 269d OR, einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter) konnte sie keine entsprechenden Vorkehrungen treffen, um die GGA-Gebühren auf die Mieter zu überwälzen. Auch wenn die umstrittene Regelung reglementswidrig war, könnten die umstrittenen Dispositionen nicht rückgängig gemacht werden. Dass die Gemeinde zum Vollzug des GGA-Reglements befugt ist und auf Einsprache hin Verfügungsbefugnis hat, womit der Gehörsanspruch grundsätzlich gewahrt ist, ändert nach dem Gesagten auch nichts. Mithin sind hier nach dem Ausgeführten die Voraussetzungen für den Vertrauensschutz zugunsten der Beschwerdeführerin erfüllt.

3.3 Nach den Erwägungen ist die Beschwerde gutzuheissen und der angefochtene Einspracheentscheid sowie die Rechnung vom 15. Mai 2023 sind aufzuheben.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf CHF 1'400.00 festzusetzen. Zudem ist der obsiegenden Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zuzusprechen. Diese ist anhand der Honorarnote vom 13. Februar 2025 auf

CHF 5'800.85 festzulegen (inkl. Auslagen und MwSt). Dabei ist hier nicht von einem Stundenansatz von CHF 350.00 auszugehen, sondern von einem Ansatz von CHF 250.00 (vgl. §§ 160 f. GT), namentlich nach der Bedeutung des Falles (§ 3 GT). Der Zeitaufwand beträgt gemäss Honorarnote 20.60 h und das Honorar damit CHF 5'150.00 (20.6 x 250). Die Auslagen betragen CHF 216.20 (Kopien: 193, Porti: 23.20, total 216.20). Hinzu kommt die MwSt von 8.1 % auf CHF 5'366.20 (5'150 + 216.20 + 434.65 MwSt, total 5'800.85).

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden der Einspracheentscheid der Einwohnergemeinde C vom 22. März 2024 und die Rechnung der Finanzverwaltung C vom 15. Mai 2023 aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'400.00 werden der Einwohnergemeinde C zur Bezahlung auferlegt.
3. Der Beschwerdeführerin wird zulasten der Einwohnergemeinde C eine Parteientschädigung von CHF 5'800.85 (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 1, 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)
- Vertreter der EG C (eingeschrieben)

Expediert am: