

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 15. Mai 2025**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2025.1**

A Z

gegen

**Einwohnergemeinde Y,**

betreffend **Wassergebühren**

hat der Präsident der Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1.1 Mit Rechnung vom 24. Oktober 2024 verlangte die Einwohnergemeinde (EG) Y von der A Z für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 u.a. eine Wasser-Grundgebühr Gewerbe von CHF 102.50 zuzüglich 2.60 % MwSt von CHF 2.65. Gegen diese Rechnung und gegen die entsprechenden Rechnungen Wasser-Grundgebühr für den Zeitraum vom 13. April 2021 bis 31. März 2024 erhab die A Z Einsprache und Antrag auf Rückerstattung. Sie habe bereits am 28. Oktober 2021 Einsprache gegen den Gebührenbescheid über Wasser-Grundgebühr erhoben; die Einsprache sei damals zu Unrecht abgelehnt worden. Es sei unzulässig, diese Gebühren mehrfach zu erheben. Es gehe hier um eine ungerechtfertigte Beheimerung der Gemeinde. Es wurde beantragt, folgende Rechnungsbeträge zurückzuerstatten: CHF 173.45 vom 13. April 2021 bis 30. September 2021; viermal CHF 185.85 vom 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022, vom 1. April 2022 bis 30. September 2022, vom 1. Oktober 2022 bis 31. März 2023 und vom 1. April 2023 bis 30. September 2023; CHF 92.95 vom 1. Oktober 2023 bis 31. Dezember 2023; CHF 93.15 vom 1. Januar 2024 bis 31. März 2024 und CHF 102.50 vom 1. April 2024 bis 30. September 2024. Zudem sei auf weitere Rechnungsstellungen dieser Grundgebühren zu verzichten.

1.2 Mit Verfügung vom 19. Dezember 2024 trat die EG Y auf die Einsprache gegen die Gebühren der Rechnungsperiode vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 ein. Die Einsprache wurde im Sinne der Erwägungen insoweit abgelehnt. Auf den Antrag um Rückerstattung der Gebühren vom 13. April 2021 bis 31. März 2024 wurde nicht eingetreten. Zur Begründung wurde v.a. angeführt, gemäss langjähriger Praxis werde nur in Fällen, wo innerhalb einer als Wohnraum genutzten Einheit gleichzeitig eine Gewerbenutzung stattfinde, auf eine doppelte Verrechnung der Grundgebühr Wasser verzichtet. Stattdessen werde in diesen Fällen lediglich die Grundgebühr Gewerbe in Rechnung gestellt. Der vorliegende Fall unterscheide sich wesentlich vom Fall gemäss Urteil der Schätzungskommission SKGEB.2024.6. Die hier betroffene Liegenschaft sei in der Industriezone, in der als Ausnahme lediglich betriebsnotwendige Wohnungen erlaubt seien. Zudem habe der Gemeinderat mit rechtskräftiger Verfügung vom 18. Januar 2022 die Richtigkeit der entsprechenden Rechnungsstellung festgestellt. Diese sei somit immer reglementskonform erfolgt. Gemäss langjähriger Praxis erhebe die Gemeinde Grundgebühren Wasser pro Haushalt bzw. pro Betrieb. Diese Gebühren würden grundsätzlich insbesondere im Industriegebiet immer pro Betrieb erhoben, wobei es unerheblich sei, ob sich dieser Betrieb Räumlichkeiten mit weiteren Bezügern (Betrieben) teile. Sämtliche Grundgebühren würden für die Bereitstellung der Infrastruktur erhoben. Sie seien somit auch zu entrichten, wenn keine zusätzlichen Dienstleistungen der Gemeinde beansprucht würden.

2.1 Mit Beschwerde vom 27. Dezember 2024 (Postaufgabe) gegen die Verfügung der Gemeinde vom 19. Dezember 2024 gelangte die A Z (nachfolgend Beschwerdeführerin) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wird geltend gemacht, seit dem 13. April 2021 würden der Beschwerdeführerin Grundgebühren Wasser (Gewerbe) in Rechnung gestellt, obwohl diese bereits beim Besitzer der Liegenschaft und zusätzlich auch bei den einzelnen Mietern oder eingemieteten Unternehmen in Rechnung gestellt würden. Es wird auf zwei Urteile der Schätzungskommission, SKGEB.2022.2 und SKGEB.2024.6 verwiesen. Die Begründung der angefochtenen Verfügung sei nicht nachvollziehbar. Es seien seit 2021 insgesamt CHF

624.00 zu viel entrichtet worden. Diesen Betrag will die Beschwerdeführerin zurückerhalten und zukünftig keine unrechtmässig erhobenen Gebühren für Wasser (Gewerbe) mehr bezahlen müssen. Zudem sei die letzte erhaltene Rechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 bezüglich der in Rechnung gestellten Wasser-Grundgebühr von CHF 102.50 zuzüglich CHF 2.65 MwSt zu stornieren.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 24. Februar 2025 beantragte die EG Y, die angefochtene Verfügung sei zu bestätigen und die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Dazu wird vorab an der bisherigen Begründung festgehalten. Die langjährige Praxis im vorliegenden Zusammenhang sei konsequent angewendet worden. Die Rechnung bzw. die Einspracheverfügung aus den Jahren 2021 und 2022 seien seinerzeit rechtskräftig geworden. Die Beschwerdeführerin sei ein eigenständiges Unternehmen, das wie jedes andere Unternehmen für sich selbst Grundgebühren zu entrichten habe. Im Übrigen wird auf das kommunale Reglement über die Wasserversorgung verwiesen.

2.3 Mit Stellungnahme vom 18. März 2025 hielt die Beschwerdeführerin an den bisherigen Begehren fest. Sie verweist auf das kommunale Reglement über die Wasserversorgung und das Wasserreglement der Gemeinde. Die Beschwerdeführerin sei nicht Wasserbezügerin, sondern die Grundeigentümerin. Es sei nur pro Wasseranschluss die Grundgebühr zu entrichten und nicht mehrfach. Die Beschwerdeführerin verweist erneut auf das Urteil der Schätzungskommission SKGEB.2024.6. Sie werde ungleich behandelt im Vergleich zu anderen Unternehmen. Die der Beschwerdeführerin in Rechnung gestellten Beträge für die Grundgebühr Wasser seien rechtswidrig und in vollem Umfang zurückzuzahlen. Die Rechnungsstellung habe an den Grundeigentümer zu erfolgen. Dieser habe die Kosten an die Mieter aufzuteilen. Hier komme es zu einer Mehrfachberechnung auf einen einzigen Wasserzähler. Weiter könne im vorliegenden Fall von einer langjährigen Praxis keine Rede sein. Es sei hier eine rückwirkende Korrektur angezeigt. Mithin gehe es hier um eine ungerechtfertigte Bereicherung. Die Beschwerdeführerin habe im April 2021 keine finanziellen Ressourcen gehabt, um gegen die erste Rechnung Einsprache zu erheben. Die mehrfache Wassergrundgebühr widerspreche dem Wasserreglement.

Der Präsident der Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Schätzungskommission ist zur Beurteilung der Beschwerde betreffend Grundgebühren Wasser zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. b und e des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, GO, BGS 125.12). Den vorliegenden Fall mit einem Streitwert von CHF 624.00 beurteilt der Präsident der Schätzungskommission als Einzelrichter (§ 59 Abs. 2 GO). Die Eingabe wurde unstrittig fristgerecht eingereicht. Ob sie auch formgerecht erfolgte in Bezug auf den weitergehenden Rückerstattungsantrag, ist nachstehend zu prüfen.

2.1 Für die Benützung der öffentlichen Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen haben die Gemeinden Gebühren zu erheben (Art. 109 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Die Benützungsgebühren sind so zu bemessen, dass sich die genannten Anlagen selbst erhalten; in der Regel ist auf das Mass der Benützung abzustellen (§ 110 Abs. 3 PBG).

Nach § 3 Abs. 1 lit. b der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) haben die Gemeinden die Gebührenansätze für die Benützung der Anlagen namentlich der Wasserversorgung in einem Reglement zu regeln. Zur Deckung der Betriebs- und Unterhaltskosten namentlich für die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen erhebt die Gemeinde wiederkehrende Benützungsgebühren, deren Höhe in einem Reglement nach § 3 lit. b festzusetzen ist (§ 32 Abs. 1 GBV). Diese Gebühr setzt sich zusammen aus einer Grund- und einer Verbrauchsgebühr (§ 51 Abs. 1 GBV).

2.2 Die EG Y erliess das Reglement über die Wasserversorgung vom x. November 19xx (Stand ... 2016, Regl.). Dieses Reglement, die gestützt darauf erlassenen Vorschriften sowie die jeweils gültige Tarif- und Gebührenordnung regeln einerseits den Bau, Betrieb, Unterhalt und die Finanzierung der Wasserversorgung und bilden andererseits die Grundlagen des Rechtsverhältnisses zwischen der Wasserversorgung und den Wasserbezügern. Als Wasserbezüger gilt der Grundeigentümer oder der Baurechtsberechtigte der angeschlossenen Liegenschaft (§ 1 Abs. 2 Regl.). Für die dauernde Benützung der Wasserversorgungsanlagen wird eine jährliche Benützungsgebühr erhoben. Diese setzt sich aus einer Grundgebühr (Grundtaxe) und einer Mengengebühr (Wasserzins) zusammen. Die Grundgebühr ist von jeder Haushaltung und für jeden ständigen Wasseranschluss (Gewerbe und Industrie) zu entrichten. Die Mengengebühr wird aufgrund des jeweiligen Wasserbezuges gemäss Zählerablesung berechnet (§ 89 Abs. 1-3 Regl.). Die Benützungsgebühren, bestehend aus Grundgebühr (Grundtaxe) und Mengengebühr (Wasserzins), werden jeweils nach erfolgter Zählerablesung mit der Rechnungsstellung fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Zahlungspflichtig sind die Bezüger im Sinne von § 1 Abs. 2 (§ 96 Abs. 1 und 2 Regl.). Jeder Wassermesser und jeder provisorische Anschluss bildet die Grundlage für eine besondere Rechnungsstellung. Die Rechnungsstellung erfolgt in der Regel an den Haus- bzw. Grundeigentümer. Die Aufteilung der Wasserrechnung (inkl. aller Gebühren) unter mehrere Mieter oder Gemeinschaften ist Sache des Rechnungsempfängers. Es ist ausdrücklich untersagt, aus der Aufteilung der Gesamtrechnung Nutzen zu ziehen (§ 99 Abs. 1-3 Regl.). Für Beanstandungen von umstrittenen Messergebnissen, Beitragsberechnungen und Gebührenabrechnungen sind die Zahlungspflichtigen oder die Rechnungsempfänger auf den Beschwerdeweg nach § 107 (Rechtsmittel, Beschwerdefristen) zu verweisen (§ 100 Abs. 3 Regl.).

3. Die Gemeinde begründete den angefochtenen Einspracheentscheid im Wesentlichen damit, dass gemäss langjähriger Praxis Grundgebühren Wasser namentlich pro Betrieb erhoben würden, dies grundsätzlich insbesondere im Industriegebiet. Die Beschwerdeführerin macht dagegen v.a. geltend, ihr würden die Wasser-Grundgebühren Gewerbe in Rechnung gestellt, obwohl die Gebühren bereits beim Liegenschaftsbetreiber und bei einzelnen Mietern in Rechnung gestellt würden.

3.1 Der angefochtene Entscheid ist nicht zu beanstanden. Die fakturierten Grundgebühren sind zurecht erhoben worden. Gemäss offenbar langjähriger Praxis der Gemeinde, welche sich insbesondere auf § 89 Abs. 2 Regl. stützt, hat grundsätzlich jeder Haushalt und jeder Gewerbetrieb die Grundgebühr Wasser zu entrichten. Eine entsprechende Einsprache der Beschwerdeführerin vom 28. Oktober 2021 wurde mit Verfügung vom 18. Januar 2022 abgelehnt. Diese Verfügung ist mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen. Die beiden von der Beschwerdeführerin angeführten Urteile der Schätzungskommission vom 17. August

2022, SKGEB.2022.2 (publ. unter so.ch/gerichte/weitere-gerichte/schaetzungskommission) und vom 16. Oktober 2024, SKGEB.2024.6 sind auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Im Fall aus dem Jahr 2022 wurden nicht nur bei den einzelnen Wohnungen Grundgebühren erhoben, sondern auch von der betreffenden Stockwerkeigentümergemeinschaft. Hier geht es beim Liegenschaftsbetreiber um einen eigenständigen Bezüger, der wie jeder Haushalt oder Gewerbebetrieb die Grundgebühr zu entrichten hat. Im Fall aus dem Jahr 2024 wurden bei einer Wohnung mit gleichzeitigem Gewerbebetrieb die Grundgebühren zweimal in Rechnung gestellt. Auch dieser Fall ist auf den vorliegenden nicht anwendbar, da es hier nicht um identische, sondern um voneinander unabhängige Einheiten geht. Im vorliegenden Fall hat, wie gesehen (vgl. oben, E. 2.2), jeder Haushalt und jeder Gewerbebetrieb die Grundgebühr zu entrichten. Die Mengengebühr ist vom jeweiligen Wasserbezug gemäss Zählerablesung abhängig. Dass die Beschwerdeführerin bei der Mehrwertsteuer nicht vorsteuerabzugsberechtigt sei, kann im vorliegenden Zusammenhang nicht massgeblich sein. Die Grundgebühr ist, wie gesagt, von jedem Gewerbebetrieb zu entrichten. Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten als unbegründet.

3.2 Was die Beschwerdeführerin weiter einwendet, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Zahlungspflichtig sind hier zwar die Bezüger, mithin die Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten bzw. hier die angeführte Liegenschaftsbetreiberin (§ 96 Abs. 2 und § 1 Abs. 2 Regl., vgl. oben, E. 2.2). Von dieser Zahlungspflicht zu unterscheiden ist dagegen die ausgeführte Gebührenpflicht (§ 89 Abs. 1-3 Regl.). Diese betrifft, wie dargelegt, jede Haushaltung und jeden Gewerbebetrieb. Das Urteil SKGEB.2024.6 kann hier, wie gesehen, nicht anwendbar sein. Daher ist hier auch nicht zu beurteilen, ob eine Rückerstattung der geltend gemachten, rechtskräftig festgesetzten Grundgebühren Wasser seit 2021 möglich wäre. Die Beschwerdeführerin wird insofern im Vergleich zu anderen Unternehmen auch nicht ungleich behandelt, als sie ein eigenständiger Gewerbebetrieb ist, im Vergleich zur Liegenschaftsbetreiberin. Dass bei dieser ein anderes Unternehmen ansässig war, welches keine Wasser-Grundgebühren habe bezahlen müssen, ist nicht weiter belegt worden. Sodann erfolgt die Rechnungsstellung zwar *in der Regel* an den Grundeigentümer (§ 99 Abs. 2 Regl., vgl. oben, E. 2.2). Von diesem Grundsatz kann damit abgewichen werden. Dass die Gemeinde an die Beschwerdeführerin Rechnung gestellt hat, ist nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden; dass daraus ein ungerechtfertigter Nutzen gezogen würde, ist auch nicht ersichtlich. Die von der Gemeinde geltend gemachte langjährige Praxis im vorliegenden Zusammenhang bezieht sich nicht nur auf die Abrechnung mit der Beschwerdeführerin, sondern auch mit anderen Gebührenpflichtigen. Gegen die umstrittene Rechnungsstellung der Wassergrundgebühren durch die Gemeinde ist nach dem Ausgeführten nichts einzuwenden. Eine ungerechtfertigte Bereicherung der Gemeinde liegt hier auch nicht vor. Dass die Beschwerdeführerin die erste Rechnung aus finanziellen Gründen nicht habe anfechten können, kann hier ebenso wenig massgeblich sein. Schliesslich dienen die Benutzungsgebühren, wie gesehen (vgl. oben, E. 2.1), 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. Indes darf sich hier ein Überschuss ergeben, es dürfen Reserven gebildet werden (Verwaltungsgerichtsurteil vom 24.5.2017, VWBES.2016.432, E. 5.1 und 5.4; vgl. auch Bundesgerichtsentscheid BGE 149 I 305 E. 3.7 ff.). Soweit die Beschwerdeführerin rügt, die umstrittene Gebührenerhebung aufgrund eines einzigen Wasserzählers sei weder leistungsbezogen noch gerecht oder kostendeckend, ist eine ungerechtfertigte Gewinnerzielung der Gemeinde nicht erkennbar und

auch nicht näher geltend gemacht worden. Während die Mengengebühr aufgrund des jeweiligen Wasserbezugs gemäss Zählerabweisung berechnet wird, ist die Grundgebühr von jedem Haushalt und jedem Gewerbebetrieb zu entrichten (§ 89 Abs. 2 und 3 Regl.). Die strittigen Gebühren wurden demnach weder zu Unrecht erhoben, noch zu viel entrichtet. Damit ist der Beschwerdeführerin der Betrag von CHF 624.00 nicht zurückzuerstatten und die Rechnung für den Zeitraum vom 1. April 2024 bis 30. September 2024 bezüglich Wasser-Grundgebühr Gewerbe auch nicht aufzuheben. Die Beschwerde ist 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 300.00 festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 300.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

**Im Namen der Schätzungskommission**

Der Präsident:

M. Frey

Der Aktuar:

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:  
- Beschwerdeführerin (eingeschrieben)  
- EG Y (eingeschrieben)

Expediert am: