

Schätzungskommission
Amthaus 2

Urteil vom 25. Juni 2025

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold
Richter: Boss, Brunner
Aktuarin-Stv: Schumacher

In Sachen **SKGEB.2025.5**

A Z
v.d. MLaw Rechtsanwalt B Y

gegen

Einwohnergemeinde C,

betreffend **Anschlussgebühren GB C Nr. 001, 002 und 0001**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Gestützt auf das kommunale Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (nachfolgend GBR; in Kraft seit ...) stellte die Einwohnergemeinde (EG) C der A Z mit Verfügung vom 28. Oktober 2024 für die Überbauung «D» mit ... Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ...Wohnungen, ... Gewerberäumen sowie die dazugehörige Einstellhalle (GB C Nr. 001, 002, 0001 und 0002) Wasseranschlussgebühren in der Höhe von CHF 292'430.50 (inkl. 2.6% MwSt.), Bauwassergebühren pauschal von CHF 205.20 (inkl. 2.6% MwSt.) sowie Kanalisationsanschlussgebühren in der Höhe von CHF 308'106.60 (inkl. 8.1% MwSt.) in Rechnung.

1.2 Dagegen erhob die A Z mit Datum vom 1. November 2024 Einsprache und beantragte, es sei eine Neuberechnung vorzunehmen und die Einstellhalle sei bei der Berechnung der Anschlussgebühren nicht zu berücksichtigen, was eine Reduktion der geforderten Gebühren in der Höhe von CHF 142'160 zur Folge hätte. Begründet wurde der Antrag insbesondere damit, dass die Anrechnung der Einstellhalle für die Berechnung der Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren als unverhältnismässig erachtet werde, zumal in der Garage nur sechs Wasseranschlüsse verbaut worden seien, was in etwa einer Wohnung entspreche. Zudem werde der Kanalisationsanschluss für die Garagenentwässerung nur ein Mal pro Jahr anlässlich der Garagenreinigung benutzt. Es werde beliebt gemacht, Art. 31 GBV, anzuwenden. Ohnehin seien § 14 Abs. 4 sowie § 17 Abs. 4 GBR dahingehend zu verstehen, dass Kellerräumlichkeiten der einzelnen Wohnhäuser voll an die massgebenden Bruttogeschossflächen anzurechnen seien, nicht aber eine Tiefgarage, ansonsten von sämtlichen Untergeschossen gesprochen werden müsse.

1.3 Am 4. Februar 2025 wies die EG C die Einsprache mit folgender Begründung ab: Gemäss § 14 Abs. 1 und § 17 Abs. 1 GBR würden die Anschlussgebühren an das Wasser- beziehungsweise an das Abwassernetz jeder angeschlossenen Baute pro m² Bruttogeschossfläche erhoben. Mit den jeweiligen Absätzen 4 der vorgenannten Paragraphen sei eine Präzisierung dahingehend vorgenommen worden, dass sich die Bruttogeschossfläche für die Anschlussgebühren inklusive der Dachgeschosse und der Keller berechneten, was deutlich machen wolle, dass sich die Berechnung nicht nur auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche beziehe, sondern auf alle Geschossflächen, unabhängig davon, ob sie für die Berechnung der Ausnützungsziffer hinzugezogen würden oder nicht. Der Einwand der Einsprecherin sei daher nicht stichhaltig. Ferner sei die Einstellhalle Bestandteil der gesamten Überbauung und gehöre somit zu den für die Berechnung der Anschlussgebühren erforderlichen Flächen. Ausserdem sei die vorliegende Situation vergleichbar mit einem Einfamilienhaus mit ein- oder angebaute Garage. Auch in diesen Fällen würde dieser Bauteil bzw. die entsprechende Geschossfläche vollumfänglich in die Berechnung der Anschlussgebühren einbezogen. Soweit die Einsprecherin das Äquivalenzprinzip anrufe, sei dem entgegenzuhalten, dass es sich bei der Einstellhalle mit einer Fläche von rund 3'500 m², wovon 1'400 m² reine Verkehrsfläche darstellten, um die weitaus Grösste in der gesamten Gemeinde handle. In absoluten Zahlen stellten die Anschlussgebühren in der Tat einen sehr hohen Betrag dar. Das Bauprojekt umfasse indes auch vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt ... Wohnungen und drei Gewerberäumen und einer Einstellhalle mit ... Parkplätzen. Die Baukosten seien im Rahmen des Baugesuchs mit rund CHF 30'000'000 veranschlagt worden. Wenn nun die Anschlussgebühr nach der Gebäudeversicherungssumme erhoben würde, entspräche dies einem Ansatz

von ca. 1%. Dieser Ansatz würde nicht wesentlich von denjenigen anderer Gemeinden abweichen. Verteilt auf die einzelnen Wohnungen entspreche die Anschlussgebühr einem Betrag von CHF 4'300 für den Wasseranschluss und einem Betrag von CHF 4'500 für den Kanalisationsanschluss. Auch aus dieser Optik bewegten sich die Gebühren in einem vernünftigen Rahmen und der Verhältnismässigkeitsgrundsatz sei eingehalten.

2.1 Mit Datum vom 13. Februar 2025 erhob die A Z (fortan Beschwerdeführerin), nunmehr vertreten durch Rechtsanwalt D X, vorsorglich Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission und ersuchte um Fristansetzung für die Einreichung einer einlässlichen Begründung. Mit Eingabe vom 11. März 2025 beantragte die Beschwerdeführerin, nun vertreten durch Rechtsanwalt B Y, fristgerecht, der Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben und zur Neuberechnung der Anschlussgebühren zurückzuweisen, evtl. sei der Entscheid des Gemeinderates aufzuheben und die Wasseranschlussgebühr sei auf CHF 213'940 (zzgl. MwSt.), die Kanalisationsanschlussgebühr auf CHF 213'940 (zzgl. MwSt.) und die Bauwassergebühr auf CHF 200 (zzgl. MwSt.) festzusetzen, subevtl. sei der Entscheid des Gemeinderates aufzuheben und die Wasseranschlussgebühr sei auf CHF 236'472 (zzgl. MwSt.), die Kanalisationsanschlussgebühr auf CHF 241'305 (zzgl. MwSt.) und die Bauwassergebühr auf CHF 200 (zzgl. MwSt.) festzusetzen. Zur Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, die streitgegenständliche Tiefgarage umfasse vier Wasseranschlüsse und acht Bodenrinnen mit Kanalisationsanschluss. Gemäss § 17 Abs. 1 GBR zählten Dach- und Untergeschosse, da sie nicht zur Bruttogeschossfläche zählten, nicht für die Bemessung der Anschlussgebühr. Nun normiere aber § 17 Abs. 4 GBR eine Gegen Ausnahme, wonach Dachgeschosse und Keller dazugezählt würden. Es sei darauf hingewiesen, dass nicht das Begriffspaar «Dachgeschoss und Untergeschoss» gewählt worden sei, sondern explizit der «Keller». Hätte die Vorinstanz das (baurechtliche) Untergeschoss hinzuziehen wollen, so hätte dieser Begriff im Reglement explizit Eingang finden müssen. Die Argumentation der Vorinstanz überzeuge in diesem Punkt nicht. Vorliegend handle es sich unbestrittenermassen um eine Tiefgarage und nicht um einen Keller. Mit Verweis auf Art. 127 Abs. 1 BV sei im entsprechenden Zusammenhang denn auch festzuhalten, dass die Erhebung öffentlicher Abgaben grundsätzlich eines rechtssatzmässigen und formellgesetzlichen Fundaments bedürfe. Die Lockerungen des Gesetzmässigkeitsgrundsatzes, welche die Praxis aus dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip abgeleitet habe, würden für die Bemessung und nicht etwa für die Umschreibung des Kreises der Abgabepflichtigen und des Gegenstands der Abgabe gelten. Indem die Vorinstanz den Begriff des Kellers in § 17 Abs. 4 GBR dahingehend auszulegen versuche, dass eigentlich damit Untergeschoss, wie die betroffene Tiefgarage, gemeint sei, verletze sie Art. 127 Abs. 1 i.V.m. Art. 164 Abs. 1 lit. d BV. Es fehle an einer genügenden gesetzlichen Grundlage, die es erlauben würde, für die Tiefgarage Anschlussgebühren zu erheben. Auch mit Blick auf das Äquivalenzprinzip sei die Berechnung der Vorinstanz nicht haltbar. In der besagten Tiefgarage bestünden vier Wasseranschlüsse resp. acht Bodenrinnen, wofür die Vorinstanz eine Anschlussgebühr von je CHF 71'080 (zzgl. MwSt.) erhebe. Der Betrag stehe in keinem Verhältnis zur Leistung, auch zur maximalen Leistung, den die vier Wasseranschlüsse resp. die acht Bodenrinnen leisten könnten, und sei folglich als schlechterdings unhaltbar zu bezeichnen. Die schematische Berechnung der Anschlussgebühr gerate in einem solchen Fall an ihre Grenzen bzw. führe zu unhaltbaren Ereignissen, die sich nicht mehr begründen liessen (Urteil des Bundesgerichts 2C_1027/2020 vom 4. Mai 2022, E. 7.2.).

2.2 Am 9. Mai 2025 liess sich die EG C (fortan Beschwerdegegnerin) innert erstreckter Frist vernehmen und hielt zusammengefasst entgegen, relativ kurz vor der Verabschiedung des neuen Reglements sei am ... die neue kantonale Bauverordnung in Kraft getreten, welche die Harmonisierung der Baubegriffe enthalten habe. Zu jenem Zeitpunkt hätten die neuen Begriffe jedoch noch keine Gültigkeit für die Gemeinde C gehabt. Man habe daher nicht einfach den Wortbegriff «Geschossfläche» verwenden können. Klar sei jedoch gewesen, dass alle Geschossflächen gemäss KBV gemeint seien, was man mit dem Zusatz «Bruttogeschossfläche inklusive Keller und Dachgeschoss» zum Ausdruck gebracht habe. Es stehe ausser Frage, dass alle Geschossflächen zur Bemessung der Anschlussgebühren herangezogen würden, d.h. neben den Vollgeschossen auch das gesamte Unterschoss, somit auch Tiefgaragen. Dies werde im Übrigen seit Inkrafttreten des Reglements auch so angewendet. Zu verdeutlichen sei, dass es keine Rolle spiele, wie viel Wasser in einem bestimmten Gebäudeteil bezogen bzw., wie viel Abwasser produziert werde. Die effektiven Mengen würden zum Beispiel auch in denjenigen Fällen nicht mitberücksichtigt, wo die Anschlussgebühren auf der Grundlage der Gebäudeversicherungssummen erhoben würden. Bei einem Einfamilienhaus mit Garage (ohne Wasser-/Abwasseranschluss) werde der entsprechende Gebäudeteil auch in die Berechnungen miteinbezogen, sowohl bei der Bemessung nach Gebäudeversicherungswerten als auch bei der Bemessung nach Geschossflächen. Es wäre geradezu willkürlich, einen spezifischen Gebäudeteil einfach von der Berechnung auszunehmen. Es komme im Rahmen der Beurteilung der Verhältnismässigkeit auf das Gesamtprojekt an (nicht auf die einzelnen Räume oder Gebäudeteile), und dazu gehörten auch die Autoabstellbereiche, ob sie nun unterirdisch angelegt seien oder nicht. Bei einer Gesamtbetrachtung der Überbauung mit den vier Hochbauten à ... Wohnungen und ... Gewerberäumen und der Einstellhalle mit einem gesamten Volumen von ... m³ und einer im Baugesuch geschätzten Bausumme von CHF 30'000'000 stünden die verfügbaren Anschlussgebühren von gesamthaft rund CHF 600'700 für Wasser und Abwasser nicht einem unangemessenen Verhältnis zur Leistung.

2.3 Die Beschwerdeführerin nimmt in der fristgemäss eingereichten Replik vom 27. Mai 2025 Stellung und führt sinngemäss aus, die Vorinstanz versuche in Darlegung der historischen Entwicklung aufzuzeigen, wie es zur gewählten Begriffsbestimmung gekommen sei, ohne jedoch die in der Beschwerdeschrift einlässlich dargelegten Vorbringen substantiell zu bestreiten. So sei bereits in der aKBV vom Begriffspaar «Untergeschoss» (§17 aKBV) und «Dachgeschoss» (§17bis aKBV) die Rede, welche damals nicht an die aBGF gezählt worden seien. Auch das neue Recht kenne dieses Begriffspaar. Es könne also nicht die Rede davon sein, dass mit der neuen KBV neue Begrifflichkeiten geschaffen worden seien, welche die Vorinstanz vor Probleme gestellt habe. Auch der Hinweis auf die Baukonferenz sei nicht einschlägig, zumal die gleichen Inhalte bereits in der Baukonferenz 2013 vermittelt worden seien. Zur gesetzlichen Grundlage sei noch einmal darauf hinzuweisen, dass in diesem Bereich an das Legalitätsprinzip überaus strenge Anforderungen gestellt würden. Auch in Bezug auf das Äquivalenzprinzip würden die Argumente der Beschwerdeführerin nicht substantiell bestritten. Im Übrigen verkenne die Vorinstanz, dass bei der Frage des Äquivalenzprinzips sehr wohl einzelne Gebäudeteil eine Rolle spielen könnten. Dies müsse erst recht dort gelten, wo die Vorinstanz in ihrem eigenen Reglement Anlass für die Unterteilung der entsprechenden Gebäudeteile gebe. Darüber hinaus werde an den Ausführungen in der Beschwerdebegründung festgehalten.

2.4 Mit Eingabe vom 3. Juni 2025 reichte Rechtsanwalt B Y fristgemäss seine Kostennote ein.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

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). Die Beschwerdeführerin ist durch die angefochtene Anschlussgebühr (Wasseranschluss und Kanalisationsanschluss) beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf diese ist somit einzutreten.

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 SGV 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; SOG 2011 Nr. 21 E. 3a/b).

2.2 Das GBR der EG C weicht in der Tat von der in Art. 29 Abs. 1 GBV erwähnten Bemessung nach Gesamtversicherungssumme der SGV ab. § 17 Abs. 1 GBR sieht viel mehr vor, dass die Anschlussgebühr an das Wassernetz jeder angeschlossenen Baute pro m² Bruttogeschossfläche erhoben wird, wobei die Bruttogeschossfläche inklusive Keller und Dachgeschoss berechnet wird (Abs. 4).

3.1 Zu klären ist zunächst, ob die vorliegend zur Diskussion stehende Einstellhalle unter den Begriff «Keller» gemäss § 17 Abs. 4 GBR gefasst werden kann und demgemäss die Geschossfläche angesichts des Wortlauts des kommunalen Reglements überhaupt in die Berechnung einfließen darf. Das Reglement bedarf daher einer Auslegung.

3.2 Die Auslegung eines Gesetzes ist auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die von ihm erkennbar getroffenen Wertentscheidungen auszurichten. Ausgangspunkt der Auslegung einer Norm bildet ihr Wortlaut. Vom daraus abgeleiteten Sinne ist jedoch abzuweichen, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass der Gesetzgeber diesen nicht gewollt haben kann (vgl. BGE 136 V 84 E. 4.3.2.1 S. 92). Solche Gründe können sich insbesondere aus der Entstehungsgeschichte der Norm, aus ihrem Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben (BGE 141 II 262 E. 4.2 S. 272; BGE 140 II 289 E. 3.2 S. 292; BGE 135 IV 113 E. 2.4.2 S. 116; BGE 135 V 382 E. 11.4.1 S. 404; je mit Hinweisen). Insoweit wird

vom historischen, teleologischen und systematischen Auslegungselement gesprochen. Bei der Auslegung einer Norm sind daher neben dem Wortlaut diese herkömmlichen Auslegungselemente zu berücksichtigen (BGE 139 V 82 E. 3.2.2 S. 84 f., BGE 135 V 319 E. 2.4 S. 321; BGE 134 III 273 E. 4 S. 277; je mit Hinweisen). Sind mehrere Auslegungen möglich, ist jene zu wählen, die den verfassungsrechtlichen Vorgaben am besten entspricht. Allerdings findet auch eine verfassungskonforme Auslegung ihre Grenzen im klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung (BGE 141 V 221 E. 5.2.1 S. 225; BGE 140 V 449 E. 4.2 S. 455; je mit Hinweisen).

3.3 Gemäss § 29 Abs. 1 GBV sind die Gemeinden befugt, für die Anschlussgebühren andere Berechnungsgrundlagen als die Gesamtversicherungssumme der SGV zu beschliessen. Die Beschwerdegegnerin entschied sich für das Modell der Bruttogeschossflächen als Berechnungsgrundlage, also die Anschlussgebühr an das Flächenmass anzuknüpfen. Zur Präzisierung der anrechenbaren Geschossflächen hat sie in § 17 Abs. 4 GBR die Begriffe «Dachgeschoss» und «Keller» gewählt. Auch wenn die Begründung der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 9. Mai 2025, warum der Begriff «Geschossfläche» nicht Eingang ins Reglement gefunden hat, nachvollziehbar erscheint, kann nicht von der Hand gewiesen werden, dass der Begriff «Keller» im vorliegenden Kontext zu Diskussionen Anlass geben kann. Indes ist bei der Auslegung des Reglements die Regelungsabsicht der Beschwerdegegnerin zu ergründen. Diese macht geltend, «Keller» als Synonym für «Untergeschoss» verwendet zu haben. Nach der Argumentation der Beschwerdeführerin sind zufolge des Begriffs «Keller» jedoch lediglich Kellerräumlichkeiten anrechenbar, was aber ebenfalls auslegungsbedürftig wäre. Denn Hobbyräume, Waschräume, Lagerräume oder weitere Nutzräume im Untergeschoss einer Liegenschaft wären gemäss der restriktiven Interpretation der Beschwerdeführerin wohl ebenfalls von der Anrechnung ausgeschlossen. Mit Blick auf die Rechtsprechung auf diesem Gebiet sowie die kommunalen Reglemente anderer Gemeinden kann dies jedoch offensichtlich nicht die Meinung der Beschwerdegegnerin gewesen sein. Vielmehr kann die Beschwerdegegnerin mit dem zugestandenermassen unglücklich gewählten Begriff «Keller» nur das Untergeschoss im eigentlichen Sinne gemeint haben, so dass sämtliche Geschossflächen auch im Untergeschoss zur Berechnung der Anschlussgebühren hinzugezogen werden müssen. Von einem offensichtlichen und bewussten Verzicht, das Wort «Untergeschoss» zu verwenden, kann angesichts des Regelungszwecks jedenfalls nicht ausgegangen werden. Damit liegt ebenfalls auf der Hand, dass auch eine Einstellhalle grundsätzlich zur Geschossfläche hinzuzuzählen ist. Dies hat umso mehr zu gelten, als dass die integrierte gemeinschaftliche Tiefgarage offensichtlich Bestandteil der jeweiligen Mehrfamiliengebäude ist, womit die Baute als Einheit zu betrachten ist (vgl. BGer 9C_348/2024 vom 31. Januar 2025 E. 1.3., mit Verweis auf BGer 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 5.3.).

4.1 Die vorliegend zur Diskussion stehende Einstellhalle ist zugestandenermassen ... m² gross und gehört damit gemäss Ausführungen der Beschwerdegegnerin zur weitaus Grösseren in der ganzen Gemeinde. Fraglich ist nun, ob die Erhebung der Anschlussgebühren gestützt auf die Geschossfläche in Anbetracht dessen, dass in der Einstellhalle zurzeit lediglich vier Wasseranschlüsse und acht Bodenrinnen vorhanden sind, gegen das Äquivalenzprinzip verstösst.

4.2 Das Äquivalenzprinzip verlangt in Konkretisierung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes insbesondere, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der bezogenen Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss. So stellt das Äquivalenzprinzip die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips nach Art. 5 Abs. 2 BV und des Willkürverbots nach Art. 9 BV dar; es hat demnach Verfassungsrang. Nach der Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst, und kann bei der Bemessung dieser Gebühr auf andere kausalabgaberechtliche Kriterien abgestellt werden. Bei der Bemessung der Anschlussgebühren müssen indes nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Eine gewisse Schematisierung ist zulässig. Letztere führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren, die Mehrkosten und damit höhere Gebühren verursachen, ausser Acht bleiben, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinne, indem kostenneutrale Umstände unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastrukturanlagen auswirken. In diesem Sinne kann deshalb bei Wohnbauten die Gebührenbemessung beispielsweise anhand des Gebäudeversicherungswerts, der anrechenbaren Geschossfläche oder des Gebäudevolumens zulässig sein (so u.a. Urteil 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3). Zu beachten ist ferner, dass im Falle von Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung massgeblich ist, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Mitberücksichtigt werden darf zudem auch eine potenzielle zukünftige Nutzung. Es kann deshalb nicht nur auf die aktuelle Situation bzw. auf die effektive derzeitige Belastung ankommen. Vielmehr soll mit der Gebühr auch die künftige, während der Lebenszeit der Infrastrukturanlage mögliche Belastung abgegolten werden (Urteil 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3 f.; vgl. BGE 109 Ia 325 E. 6b). Werden für die Bemessung der Anschlussgebühr pauschale, liegenschaftsbezogene Faktoren herangezogen, wird damit regelmässig nicht die gesamte (maximal) mögliche bauliche Ausnützung einer Parzelle berücksichtigt, sondern lediglich auf das tatsächlich errichtete Gebäude bzw. das Ausmass der effektiven Nutzung im Moment des Anschlusses abgestellt (vgl. zum Ganzen: BGer 9C_348/2024 vom 31. Januar 2025 E. 6.2.1., mit diversen Hinweisen).

4.3 Ein Abweichen von der beschriebenen schematischen Berechnung ist nach der Rechtsprechung mit Blick auf das Rechtsgleichheitsgebot einzig dann geboten, wenn die entsprechenden Kriterien zu unhaltbaren, stossenden Ergebnissen oder zu Unterschieden führen, die sich nicht mehr sachlich begründen lassen (Urteile 2C_1027/2020 vom 4. Mai 2022 E. 7.2 mit Hinweisen; 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.4). Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn – wie dies etwa bei Industriebauten der Fall sein kann – die Baute einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweist (Urteile 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.4; 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3; je mit Hinweisen).

4.4 Zunächst ist auf die zutreffenden Ausführungen der Beschwerdegegnerin zu verweisen, wonach Bauten einer Überbauung mit Nebengebäuden grundsätzlich als Einheit zu betrachten sind und demgemäss nicht ohne stichhaltigen Grund einzelne Gebäude oder Gebäudeteile gesondert zu betrachten wären. Folgerichtig hält die Beschwerdegegnerin fest, dass

auch im Falle einer Berechnung der Anschlussgebühren anhand des Gebäudeversicherungswerts ein Gebäudeteil nicht ohne Weiteres aus der Berechnung ausgeschlossen wird (vgl. BGer 9C_348/2024 vom 31. Januar 2025, E. 1.3.). Dies hätte zur Folge, dass auch vorliegend die Einstellhalle als Bestandteil der Gesamtüberbauung mit ihrem Versicherungswert Eingang in die Berechnung der Anschlussgebühren gefunden hätte. In einem älteren Entscheid hielt das Bundesgericht bezüglich einer Tiefgarage, die über keinen einzigen Wasseranschluss verfügte, sogar fest, es lasse sich durchaus vertreten, eine Überbauung als Gesamtheit zu behandeln und dabei auch Nebengebäude ohne eigenen Wasseranschluss miteinzu beziehen. Letztlich sei es nämlich die gesamte Überbauung einschliesslich der Nebengebäude, welcher aus dem Anschluss an die Wasserversorgung ein Vorteil erwachse. Dementsprechend sei es verfassungsrechtlich zulässig, das Mass dieses Vorteils aufgrund der Höhe des Gebäudeversicherungswertes sämtlicher Teile der Überbauung zu bestimmen. Weiter ändere der entsprechende Status der Nebengebäude nichts am funktionalen Zusammenhang, der zwischen ihnen und den Hauptgebäuden bestehe. Dies gelte auch für die streitbetreffende Tiefgarage, weshalb keine Rede davon sein könne, dass das Miterfassen ihres Gebäudeversicherungswertes geradezu unhaltbar wäre und gegen Art. 9 BV verstosse (BGer 2P.325/2006 vom 24. April 2007 E. 4.2.).

4.5 Ob nun die schematische Berechnung der Anschlussgebühren anhand der Bruttogeschossfläche zu unhaltbaren, stossenden Ergebnissen führt, ist ebenfalls regelmässig im Einzelfall zu beurteilen. Dabei zeigt sich, dass die Rechtsprechung des Bundesgerichts äusserst restriktiv ist, zumal es in seinen Entscheiden ebenfalls wiederholt und unmissverständlich festhält, dass nicht die effektive Nutzung massgebend ist, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, resp. ebenfalls eine *potenzielle zukünftige* Nutzung. So hat es im bereits mehrfach zitierten Urteil 9C_348/2024 die Erhebung von Abwassergebühren, gestützt auf das Gebäudevolumen eines Parkhauses, das potenziell eine grösser als vorgesehene Werkstatt und eine Waschstrasse beinhalten könnte, geschützt. Es scheine zumindest plausibel, dass die Parkhausnutzung in Zukunft zu erheblich mehr Abwasser führen könnte, als heute. Es sei demnach ohne Weiteres angebracht, die Abwasserbelastung bereits heute nicht als «ausserordentlich niedrig» einzustufen.

4.6 Mit Blick auf die zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung ergibt sich denn aus der Argumentation der Beschwerdeführerin nicht, inwiefern konkret die erhobenen Anschlussgebühren vorliegend unhaltbar wären. Derzeit sind in der Einstellhalle unbestrittenermassen vier Wasseranschlüsse und acht Bodenrinnen vorhanden. Die Einstellhalle ist über ... m² gross und umfasst mit ... Wohnungen und ... Gewerberäumen über ... Parkplätze pro Einheit. Auf lange Sicht sowie in Anbetracht der Grösse der Überbauung und dem Umstand, dass auch eine Berechnung anhand der Gebäudeversicherungssumme als verhältnismässig qualifiziert werden müsste, ist nicht ersichtlich, inwiefern die Anschlussgebühren zu Unterschieden führen, die nicht begründet werden könnten. So ist beispielsweise ebenfalls daran zu denken, dass in einer Einstellhalle die Wasseranschlüsse auch aus verschiedensten Gründen durch die Anwohner oder die Gewerbeinhaber verwendet werden. In Bezug auf die Abwassergebühr ist zudem der Beschwerdegegnerin zuzustimmen, wenn sie ausführt, die Bodenrinnen würden nicht nur für die alljährliche Reinigung genutzt werden, sondern beispielsweise auch bei anderweitigem Wassereinfall. Auch hier gilt es im Übrigen zu berücksichtigen, dass die Abwasseranschlüsse durch Anwohner und Gewerbeinhaber benutzt werden. Gemäss Bundesgericht ist denn auch, insbesondere bei grossen Bauten, davon

auszugehen, dass mit dem Volumen einer Baute in der Regel der Wert derselben und damit das Interesse der Bauherrin oder des Bauherrn an deren korrekter Entwässerung; andererseits ergeben grössere Volumen auch grössere Nutzungsmöglichkeiten, was tendenziell zu mehr Abwasser führt. Stossend und unhaltbar könnte die alleinige Berücksichtigung des Rauminhaltes als Bemessungsgrösse höchstens bei Gebäuden sein, die aus besonderen Gründen über ein grosses geschlossenes Volumen verfügen, ohne dass dieser leere Raum zu Lager- oder anderen Zwecken genutzt werden kann (BGer 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.4). Dies hat ohne Weiteres auch bei der Berechnung anhand der Bruttogeschossflächen und damit im vorliegenden Fall zu gelten. Zusammengefasst lässt sich die effektive Nutzung, auf Spitzenwerte ausgelegt, schlicht noch nicht abschliessend erfassen. Letztlich kann nicht einmal ausgeschlossen werden, dass – angesichts der Grösse der Einstellhalle – weitere Anschlüsse notwendig und nachträglich verbaut werden, womit auch die potentielle zukünftige Nutzung resp. die künftige, während der Lebenszeit der Einstellhalle mögliche Belastung bereits jetzt abgegolten ist (BGer 2C_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3 f.).

4.7 In diesem Zusammenhang gibt das Bundesgericht schliesslich ebenfalls zu bedenken, dass zusätzliche Anschlussgebühren im Fall von künftigen Bau- und Nutzungsänderungen nur dann erhoben werden können, wenn eine entsprechende formellrechtliche Grundlage vorhanden wäre. Werden nämlich für die Bemessung der Anschlussgebühr pauschale, liegenschaftsbezogene Faktoren herangezogen, wird damit regelmässig nicht die gesamte (maximal) mögliche bauliche Ausnützung einer Parzelle berücksichtigt, sondern lediglich auf das tatsächlich errichtete Gebäude bzw. das Ausmass der effektiven Nutzung im Moment des Anschlusses abgestellt. Bei einer derartigen Bemessungsmethode erscheint es, so das Bundesgericht, systemkonform und nach ständiger Rechtsprechung statthaft, für die nachträgliche Erweiterung oder den Umbau einer bereits angeschlossenen (und hierfür schon mit einer Anschlussgebühr belasteten) Baute eine ergänzende Anschlussgebühr ("taxe complémentaire") zu erheben, wenn die massgebenden Vorschriften eine entsprechende Nachforderung vorsehen (BGer 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.4). Fehlt es dagegen an einer hinreichenden rechtlichen Grundlage für eine ergänzende Gebührennachforderung, so bleibt – e contrario – für deren Erhebung im Fall einer späteren Bau- oder Nutzungsänderung kein Raum (vgl. BGer 9C_348/2024 vom 31. Januar 2025, E. 6.2.1.). Im Falle einer blossen Nutzungsänderung ohne Flächenvergrösserung resp. entsprechenden Anbau wäre der Beschwerdegegnerin eine solche Gebühreennachzahlung effektiv verwehrt (vgl. § 17 Abs. 3 GBR), was bei der Beurteilung der Höhe der Anschlussgebühren gemäss Bundesgericht ebenfalls berücksichtigt werden darf.

4.8 Zusammengefasst erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführerin, mit Blick auf die restriktive Rechtsprechung des Bundesgerichts, als unbegründet und die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.

5. 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 3'000 festzusetzen

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 3'000.00 werden der Beschwerdeführerin zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Vizepräsident:

Die Aktuarin-Stv:

H.R. Ingold

R. Schumacher

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)
- EG C (eingeschrieben)

Expediert am: