

**Schätzungskommission**

**Urteil** vom 25. Juni 2025

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Lindemberger, Nadig  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2025.8**

**A Z**

gegen

**Einwohnergemeinde B**

betreffend **Gebührenrechnung 2023/2024 - Cstrasse, B**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit Gebührenrechnung 2023/2024 vom 25. November 2024 verlangte die Gemeinde B von A Z für die Liegenschaft Cstrasse in B betreffend die Rechnungsperiode vom 1. September 2023 bis 31. August 2024 Wasserzinsen, Wassergrundgebühren, Abwassergebühren und Abwassergebühren nach Verbrauch im Betrag von total CHF 3'180.15 inkl. MwSt., wovon Abwassergebühren von 6 x CHF 110.00, ausmachend CHF 660.00. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2024 reichte A Z gegen die Gebührenrechnung 2023/2024 für die betreffende Liegenschaft Einsprache ein. Er machte geltend, die nach altem Reglement gewährte Reduktion auf die Abwasser-Grundgebühr von 50 % für nicht in die öffentliche Abwasserleitung eingeleitetes Regenabwasser sei nicht mehr enthalten. Im neuen Reglement werde der Versickerung von Oberflächenwasser zu wenig Beachtung geschenkt; das alte Reglement sei dem Neuen gegenüberzustellen.

1.2 Mit Beschluss vom 26. Februar 2025, mitgeteilt am 10. März 2025, wies der Gemeinderat die Einsprache ab, soweit darauf einzutreten sei. Dazu wurde vor allem ausgeführt, nach dem neuen Gebührenreglement würden die Gebühren für das Schmutz- und Regenabwasser getrennt erhoben. Die Schmutzwassergebühr bestehe aus einer Grundgebühr und einer mengenabhängigen Verbrauchsgebühr. Die Regenabwassergebühr werde separat gemäss der entwässerten Fläche berechnet. Das alte Reglement sei nicht mehr gültig. Daher könne die ehemalige Reduktion von maximal 50 % nicht mehr gewährt werden. Eine Vermischung der beiden Reglemente sei nicht zulässig. Die neue Berechnung sei verursachergerechter und stimme mit den kantonalen Vorgaben überein. Da die betreffende Liegenschaft kein Regenabwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen habe, werde dem Einsprecher als Eigentümer keine Regenabwassergebühr berechnet. Die angefochtene Gebührenrechnung sei korrekt.

2.1 Mit Eingabe vom 20. März 2025 (Postaufgabe) gegen die Gebührenrechnung 2023/2024 für die Liegenschaft Cstrasse in B gelangte A Z (nachfolgend Beschwerdeführer) an das Bau- und Justizdepartement bzw. die Kantonale Schätzungskommission. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Liegenschaft leite kein sauberes Wasser in die öffentliche Kanalisation ein. Trotzdem würden 6 Wohnungen mit der Grundgebühr von je CHF 100.00 belastet für den Unterhalt und die Instandhaltung der Wasserleitung. Im alten Reglement sei die Grundgebühr um 50 % ermässigt worden. Die Gemeinde profitiere, dass der Abwasserleitung kein Wasser zugeführt werde. Die Gemeinden D, B und E würden vor einer Fusion stehen. Weiter hafte die Gemeinde nicht, der Grundeigentümer dagegen in jedem Fall. Die Reglemente seien nochmals zu überprüfen.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 13. Mai 2025 hielt die Gemeinde B an den bisherigen Ausführungen im Wesentlichen fest. Es wird die vollständige Abweisung der Beschwerde und die Bestätigung der angefochtenen Gebührenrechnung verlangt.

2.3 Mit Stellungnahme vom 3. Juni 2025 führt der Beschwerdeführer vorab an, von der damaligen öffentlichen Auflage der strittigen Reglemente keinen Gebrauch gemacht zu haben. Die Reglemente seien gültig. Im Übrigen wird an den bisherigen Ausführungen festgehalten. Der Beschwerdeführer verweist auf eine Nebenkostenrechnung einer Gewerbe-

liegenschaft in F, wonach keine Grundgebühren erhoben würden. Er habe noch einen Gemüsegarten, Blumen und Rasen. Wenn kein Regenwasser anfalle, benütze er Leitungswasser, wofür er pro m<sup>3</sup> Wasser- und Abwassergebühren bezahle; das Wasser versickere im Boden.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde betreffend Grundgebühren Abwasser 2023/2024 ist frist- und formgerecht eingereicht worden. Die Kantonale Schätzungskommission ist zu deren Behandlung zuständig (vgl. § 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Der Beschwerdeführer ist durch die auferlegten Gebühren beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

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 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 Grundeigentümerbeitragsverordnung (GBV, BGS 711.41) haben Gemeinden in einem Reglement Gebührensätze für die Benützung der Anlagen namentlich der Abwasserbeseitigung zu regeln. Zur Deckung der erwähnten Kosten für die öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen erhebt die Gemeinde wiederkehrende Benützungsgebühren, deren Höhe in einem Reglement nach § 3 lit. b GBV festzusetzen ist (vgl. § 32 GBV). Diese Gebühr setzt sich zusammen aus einer Grund- und einer Verbrauchsgebühr, der Verbrauch berechnet sich aufgrund des gemessenen Wasserkonsums (§ 47 Abs. 1 GBV).

2.2 Am ... beschloss die Gemeindeversammlung der Gemeinde B das neue Reglement über die Abwasserbeseitigung (Abwasserreglement; vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom ...; Stand ...; in Kraft seit ... , § 21 Abs. 1 Abwasserreglement). Nach § 12 Abs. 1 Abwasserreglement bildet Grundlage für die Liegenschaftsentwässerung der rechtsgültige Erschliessungsplan «GEP». Von bebauten Grundstücken ist gemäss seinen Vorgaben: a) verschmutztes Abwasser abzuleiten; b) nicht verschmutztes Abwasser zu versickern oder abzuleiten. Gemäss § 17 Abwasserreglement haftet die Gemeinde nicht für Schäden, die trotz ordnungsgemässer/-em Erstellung, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Abwasseranlagen durch diese verursacht werden. Der/die Grundeigentümer/in oder Baurechtsnehmer/in haftet für alle Schäden, die durch seine/ihre privaten Abwasseranlagen verursacht werden.

2.3 § 3 des Gebührenreglements Abwasserentsorgung der Gemeinde B (von der Gemeindeversammlung genehmigt am ..., Stand ..., in Kraft seit ..., § 10 Gebührenreglement Abwasserentsorgung) regelt die jährlichen Gebühren, mithin die Grundgebühr und die Verbrauchsgebühr: Zur Deckung der Betriebs-, Kapitalkosten und der Spezialfinanzierung Werterhalt sind jährliche Gebühren für Schmutzabwasser- und Niederschlagsabwasser zu

bezahlen. Die Schmutzabwassergebühr besteht aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr (Abs. 1). Die Grundgebühren werden pro Wohnung (separate bauliche Wohneinheit mit eigener Kochgelegenheit und sanitären Einrichtungen) und pro Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb erhoben (Abs. 2). Wer das Wasser nicht oder nur teilweise aus der öffentlichen Wasserversorgung bezieht (Regenwasser-, Nutzungsanlagen und privater Wasserversorgung) und in die Kanalisation einleitet, ist gebührenpflichtig und hat die messtechnischen Einrichtungen zur Erfassung der genutzten Wassermenge (Wasserbezug) auf eigene Kosten einbauen zu lassen (Abs. 4). Wird ein wesentlicher Teil des aus der öffentlichen Wasserversorgung bezogenen Wassers ( $>200 \text{ m}^3$ ) nachweislich nie in die Kanalisation eingeleitet, kann auf der Verbrauchsgebühr ein angemessener Abzug gewährt werden. Der Abzug richtet sich nach der Anzahl  $\text{m}^3$ , der nicht in die Kanalisation eingeleitet wird. Der Nachweis ist mittels messtechnischer Einrichtungen zur Erfassung der genutzten Wassermenge (Wasserbezug) zu erbringen, der gemäss den Bestimmungen der öffentlichen Wasserversorgung auf eigene Kosten eingebaut wurde (Abs. 5). Für Niederschlagsabwasser (Regenabwasser), das in die öffentliche Kanalisation (Regenabwasser oder Mischabwasserleitung) eingeleitet wird, ist zusätzlich eine Gebühr gemäss der entwässerten Fläche zu bezahlen. Als entwässerte Flächen gelten alle versiegelten Flächen (Dachflächen (Vor-)Plätze, Wege, Strassen), von denen Niederschlagsabwasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Der Anschluss von Niederschlagsabwasser an reine Schmutzabwasserleitungen ist nicht gestattet (Abs. 7). Die Höhe der Gebühren ist so festzulegen, dass der Anteil aus Grund- und Niederschlagsabwassergebühr 50-70 % der gesamten Einnahmen aus den jährlichen Gebühren beträgt (Abs. 9). Der Gemeinderat der Gemeinde "B legt die Höhe der jährlichen Gebühren in der Abwassergebührenordnung im Anhang fest. Der Gemeinderat erhält von der Gemeindeversammlung die Kompetenz, innerhalb des bestehenden Gebührenrahmens die Gebühren erstmals festzulegen und alsdann anzupassen (Abs. 10).

2.4 Nach § 3 Abs. 1 lit. a Abwassergebührenordnung (Anhang 1 Gebührenreglement Abwasserentsorgung) beträgt die jährliche Grundgebühr für Einfamilienhäuser/Wohnungen CHF 100.00 bis CHF 200.00 pro Jahr. Die Niederschlagsabwassergebühr beträgt (sofern an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen) bis zu  $200 \text{ m}^2$  pauschal CHF 20.00 bis 50.00 pro Jahr, ab  $201 \text{ m}^2$  pro  $\text{m}^2$  CHF 0.20 bis 0.60.

3.1 Im vorliegenden Fall werden gemäss angefochtenem Gemeinderatsbeschluss die Gebühren für Schmutz- und Regenabwasser neu getrennt erhoben, bestehend aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr. Die Regenabwassergebühr wird separat berechnet. Diese wird hier aber nicht erhoben. Die neue Berechnung sei verursachergerechter. Dagegen machte der Beschwerdeführer vor allem geltend, im alten Reglement sei die Grundgebühr um 50 % ermässigt worden. Seine Liegenschaft leite kein Sauberwasser in die Kanalisation ein. Trotzdem werde eine Grundgebühr von CHF 100 erhoben. Zudem würden die Gemeinden D, B und E bald fusionieren. Ausserdem würden in F keine solchen Grundgebühren erhoben.

3.2 Der angefochtene Gemeinderatsbeschluss ist nicht zu beanstanden. Das umstrittene Abwasserreglement der Gemeinde ist geändert worden und grundsätzlich gültig; dies ist an sich unstrittig. So wurde das Reglement am ... an einer ausserordentlichen Versammlung (Vorakten Nr. 4, Protokoll) von der Gemeindeversammlung beschlossen und rückwirkend

per ... in Kraft gesetzt. Die entsprechende alte Bestimmung von § 11 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren der Gemeinde betreffend Benützungsgebühren ist nicht mehr gültig; die Benützungsgebühren richten sich nach dem Gebührenreglement über die Abwasserentsorgung. Wie gesehen (oben, E. 2.2 ff.), werden die Gebühren für Schmutzabwasser und Regenwasser getrennt. Die Schmutzabwassergebühr besteht, wie erwähnt (oben, E. 2.3), aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr. Die Regenwassergebühr wird separat berechnet (vgl. oben, E. 2.4), hier aber, wie gesagt (oben, E. 3.1), nicht erhoben. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGer vom 3.10.2011, 2C\_816/2009, E. 4.1.1) sollen die Fixkosten im vorliegenden Zusammenhang mit Grundgebühren finanziert werden (vgl. auch Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2019 Nr. 4 E. 5.2.3.4 zum Trennsystem). Daher kann es nicht massgebend sein, dass aus der Liegenschaft des Beschwerdeführers der Abwasserleitung der Gemeinde kein Sauberwasser zugeführt werde. Nebenkostenrechnungen aus anderen Gemeinden, wie hier, aus F, können als Vergleich nicht relevant sein, da dort andere Reglemente anwendbar sind. Schliesslich ändert nichts, dass die Gemeinden D, B und E fusionieren mögen; allfällige neue Reglemente können hier auch nicht massgebend sein. Im Übrigen ist die monierte Haftungsbestimmung von § 17 Abwasserreglement (vgl. oben, E. 2.2 am Ende) nicht Streitgegenstand dieses Verfahrens und daher nicht zu überprüfen. Die Beschwerde ist nach dem Ausgeführten unbegründet und daher abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat der unterliegende Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 400 festzusetzen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 400 werden dem Beschwerdeführer 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 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:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- EG B (eingeschrieben)

Expediert am: