

**Schätzungskommission**

**Urteil vom 24. Juli 2025**

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2025.9**

**Z und Y A**

gegen

**Einwohnergemeinde B**

**betreffend Anschlussgebühren Abwasserbeseitigung**

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

1.1 Mit Beitragsverfügung vom 7. März 2022 stellte die Gemeinde B Z und Y A folgende Gebühren in Rechnung für den Anschluss deren Liegenschaft GB Nr. 0001 von 624 m<sup>2</sup> an die kommunale Abwasserinfrastruktur: Anteil Schmutzwasserableitung: Zonengewichtete Fläche (ZGF): 624 m<sup>2</sup> x Faktor 0.25 (Zone W2A) = 156 m<sup>2</sup> à CHF 35.-: CHF 5'460.-; Anteil Dachwasserableitung, infolge Fehlens einer SIA-konformen Versickerungsanlage: ZGF 156 m<sup>2</sup> à CHF 25.-: CHF 3'900.-; ausmachend subtotal CHF 9'360.-, zuzüglich MwSt 7.7 %: CHF 720.70; ausmachend total CHF 10'080.70. Gegen diese Rechnung gelangte Z A anhand der Unterlagen und Angaben am 17. März 2022 an die Gemeinde und erobt offenbar sinngemäss Einsprache.

1.2 Mit Beschluss des Gemeinderats vom 24. März 2025 wurde die sinngemäss Einsprache von Z A vom 17. März 2022 abgewiesen. Auf der Forderung der Gemeinde gemäss Verfügung vom 7. März 2022 werde kein Verzugszins erhoben, sofern die entsprechenden Zahlungsziele eingehalten würden. Die Kosten des Einspracheverfahrens gingen zulasten der Gemeinde. Dazu wurde im Wesentlichen ausgeführt, für eine Einleitung von unbelastetem Abwasser in die Kanalisation gebe es bei der Berechnung der Anschlussgebühren keine rechtliche Grundlage für Gebührenrabatte. Für die Bemessung der Abwasser-Anschlussgebühr betreffend das Meteorwasser sei von der zonengewichteten Fläche des gesamten Grundstücks auszugehen und nicht nur von der Fläche, von welcher Regenwasser in die Kanalisation geführt werde. Im Reglement über die Abwassergebühren sei eine geteilte Ableitung von Regenwasser in eine Versickerungsanlage und in die Abwasserbeseitigungsanlagen der Gemeinde nicht vorgesehen. Das Reglement sei nicht so auszulegen, dass bei der Einleitung von unbelastetem Regenwasser nur jener Anteil der gesamten Grundstücksfläche für die Berechnung der Anschlussgebühr heranzuziehen sei, von dem aus das Meteorwasser nicht in eine Versickerungsanlage geführt werde. Auch diverse andere Solothurner Gemeinden würden diesen Sachverhalt gleich regeln. Die ZGF sei eine in der Praxis handhabbare Annäherung für die Bemessung der Anschlussgebühren. Es sei eine Sauberwasser-Anschlussgebühr zu erheben, wenn solches anfalle, wobei die effektiv produzierte Menge unerheblich sei. Nichts anderes ergebe sich aus dem Anhang zum Reglement über die Abwassergebühren.

1.3 Mit Begleitbrief vom 28. April 2025 hielt die Gemeinde vor allem fest, dass dieses Einspracheverfahren deutlich zu lang gedauert habe. Die Gemeinde habe indes keine rechtliche Grundlage, für die teilweise Dachwasserableitung in eine Versickerungsanlage Abzüge zu gewähren oder ganz auf die Anschlussgebühr zu verzichten, wenn teilweise Dachwasser in eine Versickerungsanlage eingeleitet werde. Der gesamte Rechnungsbetrag von CHF 10'080.70 inkl. MwSt bleibe damit geschuldet.

2.1 Gegen den Beschluss des Gemeinderats vom 24. März 2025 bzw. 28. April 2025 gelangten Z und Y A (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 12. Mai 2025 an die Kantonale Schätzungskommission. Es wird vor allem geltend gemacht, das Vorgehen der Gemeinde widerspreche dem Äquivalenzprinzip. Werde hier nur unbelastetes Regenabwasser angenommen, hätte nur der in die Kanalisation abgeleitete Teil berechnet werden dürfen. Das auf dem auch als Ausweichstelle befahrenen Parkplatz anfallende Oberflächenwasser

mit Reifenabrieb dürfe nicht versickert und müsse in die Kanalisation eingeleitet werden. Im Übrigen sei der Betrag von CHF 5'460.- für die Anschlussgebühren Schmutzwasserableitung nicht bestritten. Es wird beantragt, die Gebühr von CHF 3'900.- für das Einleiten des Abwassers vom Parkplatz in die Gemeindekanalisation von der bestrittenen Gebührenrechnung abzuziehen, womit dieser Betrag nicht geschuldet sei. Der Eingabe sei aufschiebende Wirkung beizumessen; unter o/e Kostenfolge inkl. Antrag auf Parteientschädigung.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 4. Juni 2025 beantragte die Gemeinde B, die Beschwerde sei abzuweisen und die Verfahrenskosten seien den Beschwerdeführern aufzuerlegen. Dazu wird im Wesentlichen angeführt, bei Regenwasser, das über Autoabstellplätze fliesse, gehe es im Regelfall um nicht verschmutztes Abwasser. Aufgrund des Reglements über die Abwassergebühren sei die strittige Gebühr für die Einleitung von unbelastetem Regenabwasser in die Kanalisation zu erheben. In Bezug auf die massgebende Bezugsgösse für die Berechnung der Anschlussgebühr verweist die Gemeinde auf den angefochtenen Einspracheentscheid. Schliesslich werde bezüglich der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde bis zum rechtskräftigen Entscheid der Schätzungskommission der noch ausstehende Teilbetrag der strittigen Anschlussgebühr nicht angemahnt und keine Inkassomassnahme ergriffen.

2.3 Mit Verfügung der Schätzungskommission vom 5. Juni 2025 wurde der Beschwerde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung erteilt.

2.4 In der Folge ging von den Beschwerdeführern bei der Schätzungskommission keine Stellungnahme mehr ein.

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

1. Die formgerechte Beschwerde erfolgte unstrittig fristgerecht. Die Schätzungskommission ist sachlich zuständig (§ 116 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG, BGS 711.1). Den vorliegenden Fall mit einem Streitwert von CHF 3'900.- beurteilt der Präsident der Schätzungskommission als Einzelrichter (§ 59 Abs. 2 Gesetz über die Gerichtsorganisation, GO, BGS 125.12). Die Beschwerdeführer sind durch die auferlegten Anschlussgebühren Abwasser für die Ableitung des Dachwassers in die Kanalisation beschwert und daher zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

2.1 Gemäss § 28 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) haben die Grundeigentümer und Benutzer 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 Solothurnischen Gebäudeversicherung 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). Gemäss § 31 GBV hat der Gemeinderat die Gebühr zu ermässigen, sofern die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage von § 29 GBV im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beträgen führt und insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde abweicht.

2.2 Die Einwohnergemeinde (EG) B hat unter anderem gestützt auf das PBG und die GBV das Reglement über Abwassergebühren (Regl.) erlassen. Dieses Reglement trat auf den ... in Kraft (§ 13 Abs 1 Regl.; RRB Nr. ... vom ...). Die einmaligen Anschlussgebühren sind in § 5 Regl. geregelt: Zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten Investitionen ist für jeden Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine Anschlussgebühr zu bezahlen (Abs. 1). Die Anschlussgebühr für Schmutzabwasser wird aufgrund der zonengewichteten Fläche (ZGF) erhoben (Abs. 2). Für nicht verschmutztes Regenabwasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, wird zusätzlich eine Anschlussgebühr pro  $m^2$  zonengewichtete Fläche erhoben (Abs. 3). Die Anschlussgebühren für Gebäude, die ausserhalb der Bauzone liegen, werden auf der Grundlage der Bruttogeschoßfläche erhoben (Abs. 4). Nach § 11 Regl. wird die Höhe der Gebühren in der Gebührenordnung gemäss Anhang festgelegt. Die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser jeder angeschlossenen Baute und Anlage beträgt CHF 35.00/ $m^2$  ZGF (§ 1 Abs. 1 Gebührenordnung, Anhang zum Regl.) und die Anschlussgebühr für die Einleitung von unbelastetem Regenwasser hier CHF 25.00/ $m^2$  ZGF (§ 1 Abs. 2 Gebührenordnung).

2.3 Die Bemessungsmethode im System der ZGF stellt auf die nach dem Zonenplan mögliche Ausnutzung der Liegenschaft ab und nicht auf die baulich tatsächlich beanspruchte Nutzung; eine Liegenschaft erfährt bereits mit ihrem Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz einen Mehrwert, der den gesamten auf dem Grundstück zulässigen Nutzungen entspricht, auch wenn die Möglichkeit vorerst nicht ganz beansprucht wird (Urteil des Bundesgerichts vom 17.5.2010, 2C\_341/2009, E. 4.2). Anschlussgebühren dienen dazu, die Kosten der Erstellung der Infrastrukturanlagen (inkl. Amortisation und angemessene Reserven) zu decken, an welche die Liegenschaft angeschlossen wird; wie erwähnt (oben, E. 2.1), sind sie aufgrund ihrer Funktion einmalige Abgaben.

3.1 Die Beschwerdeführer machen im Wesentlichen geltend, das auf dem Vorplatz anfallende Oberflächenwasser dürfe gar nicht versickert, sondern müsse in die Kanalisation eingeleitet werden, weil bei einer Versickerung des Oberflächenwassers vom Vorplatz bei Regen regelmässig Reifenabrieb ins Grundwasser eingebracht werde, als grösste Quelle von Microplastik mit erwiesenermassen ökotoxikologischen Auswirkungen auf die Umwelt. Zudem werde der Vorplatz regelmässig als Ausweichstelle bei Gegenverkehr befahren; auch dadurch könnten zusätzliche Stoffe, die nicht in eine Versickerung gelangen sollten, abgelagert und bei Regen eingespült werden.

3.2.1 Anhand der Planunterlagen und Angaben war ursprünglich eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers vorgesehen und eine Zuleitung des Meteorwassers in das Schmutzwassernetz der Gemeinde. Bei der Bauausführung zeigte sich jedoch, dass wegen der relativ starken Hanglage das Sauberwasser nur teilweise der Versickerungsanlage zugeführt werden kann und der Rest mit dem Schmutzwasser abgeführt werden muss. Die diesbezügliche

Höhendifferenz beträgt anhand der Planunterlagen rund 3 m; die entsprechende Versickerungsgrube liegt oberhalb des Vorplatzes, ein Anschluss an die Versickerungsanlage ist damit nicht möglich. Wäre ein Anschluss daran möglich gewesen, hätte die Gemeinde auf die Erhebung der noch strittigen Gebühr des Anteils Dachwasserableitung verzichtet.

3.2.2 In Bezug auf den Anteil Dachwasserableitung ist in der Verfügung der Gemeinde vom 7. März 2022 als Berechnungsgrundlage die ZGF festgehalten für die Ableitung des Dachwassers in die Kanalisation bei Fehlen einer SIA-konformen Versickerungsanlage. Eine solche Anlage muss grundsätzlich den Richtlinien der SIA entsprechen, um eine sichere Entwässerung zu gewährleisten. Dabei sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen wie Bodenbeschaffenheit, Wassermenge und die besonderen Anforderungen des Bauprojekts. Vor der Planung und Ausführung von Versickerungsanlagen ist eine Bodenuntersuchung unerlässlich, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu bestimmen; unterschiedliche Bodenarten haben unterschiedliche Versickerungsraten, was für die Dimensionierung der Anlage entscheidend ist. Die Anlage muss so dimensioniert sein, dass sie die anfallende Regenwassermenge sicher aufnehmen und versickern kann. Es gibt verschiedene Arten von Versickerungsanlagen. Schliesslich sind die geltenden Bauvorschriften und Bewilligungen für solche Anlagen zu beachten.

3.2.3 Aufgrund der Angaben und Baugesuchunterlagen war in den Bauplänen, wie gesagt, eine Versickerungsanlage vorgesehen und sie wurde mit der Baubewilligung der Bau- und Wasserkommission B vom ... 2020 denn auch gesamthaft bewilligt. Dass im Nachhinein das Fehlen einer SIA-konformen Versickerungsanlage festgestellt wurde, ist ein Versäumnis der Gemeinde. Wie die vorliegende Versickerungsanlage im Einzelnen ausgestaltet ist, ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht ersichtlich. Volumen und Tiefe der Sickergrube sind nicht erkennbar. Es ist nur ein Wert «D = -0.02» eingezeichnet; dabei handelt es sich um die Höhenquote der Deckelhöhe, die analog der Höhe des Sitzplatzes liegt. Ebenfalls fehlt eine Angabe zur Sickerfähigkeit des aufgefüllten Materials. Somit kann auch nicht nachgewiesen werden, inwiefern das Sickervermögen der Anlage gegeben ist. Ein Versickerungsplan und die dazugehörige Berechnung liegen nicht vor. Wie gesehen, liegt der Vorplatz rund 3 m tiefer als die Anlage, ein Anschluss ist, wie gesagt, nicht möglich. Auch wenn das Vorgehen der Gemeinde bei der Behandlung des Baugesuchs bezüglich der Versickerungsanlage nicht korrekt war und eine entsprechende Planung zu verlangen gewesen wäre, ist im konkreten Fall eine Versickerung des Vorplatzes in die Sickergrube nicht möglich. Die Ableitung des Vorplatzwassers erfolgt hier demnach in die Kanalisation. Die Erhebung der strittigen Gebühr ist damit dem Grundsatz nach korrekt. Gegen die Berechnung der Gebühr: ZGF 156 m<sup>2</sup> (624 m<sup>2</sup> x Faktor 0.25) à CHF 25.-, ausmachend CHF 3'900.- ist nach dem Gesagten (vgl. oben, E. 2.2 am Ende) nichts einzuwenden. Die Beschwerde erweist sich damit nach dem Ausgeführten als unbegründet.

3.3 Was die Beschwerdeführer weiter einwenden, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Entgegen ihrer Auffassung widerspricht das Vorgehen der Gemeinde nicht dem Äquivalenz- bzw. Verhältnismässigkeitsprinzip. Dieses Prinzip bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss; im Einzelfall erfordert das Äquivalenzprinzip denn eine Ermässigung der Gebühr (vgl. etwa Bundesgerichtsentscheid 132 II 371 E. 2.1; oben, § 31 GBV, E. 2.1 am Ende). Hier ist indessen weder eine kommunale Rechtsgrundlage

ersichtlich noch sind entsprechende Materialien zum Reglement über die Abwassergebühren geltend gemacht worden, wonach ein Gebührenabzug für die teilweise Dachwasserableitung in eine Versickerungsgrube zu gewähren oder auf die Gebühr gänzlich zu verzichten wäre. Zwar kann sich fragen, ob aufgrund der unterschiedlichen Formulierung von § 5 Abs. 2 und Abs. 3 Regl. (vgl. oben, E. 2.2) bei der Einleitung von unbelastetem Regenwasser nur derjenige Teil der Grundstücksfläche für die Gebührenberechnung massgeblich ist, wovon das Meteorwasser nicht in eine Versickerungsanlage eingeleitet wird. Im vorliegenden System der ZGF wird aber nicht auf die baulich tatsächlich beanspruchte Nutzung der Liegenschaft abgestellt, sondern auf deren maximal mögliche Nutzung. Die Formulierung in § 5 Abs. 2 und 3 Regl. kann daher keine unterschiedliche Bedeutung haben. Dabei ist die tatsächliche Menge Meteorwasser nicht relevant. Etwas Anderes resultiert auch nicht aus der Gebührenordnung (vgl. oben, E. 2.2 am Ende); eine Reduktion der Gebühr ist demnach nicht möglich.

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 600.- festzusetzen. Ausgangsgemäss ist keine Parteientschädigung geschuldet.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 600.- werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung aufgerlegt.

**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:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- EG B (eingeschrieben)

Expediert am: