

**Urteil** vom 29. Juni 2016

Es wirken mit:

Vizepräsident: Banga

Richter: Brunner, Lindenberger

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2016.3**

**Erben des AX**

p.A. BY

gegen

**Gemeinde XY**

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Rechnung vom März 2016 verlangte die Gemeinde XY von BY Anschlussgebühren Wasser von Fr. 800.- infolge Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts um einen Mehrwert von Fr. 40'000.-. Gegen diese Rechnung erhoben BY bzw. die Erbegemeinschaft Erben des AX am 7. März 2016 Einsprache. Dazu wurde v.a. angeführt, im Jahr 2010 sei der Gebäudewert auf den Zeitwert reduziert worden. Eine gesetzliche Grundlage für die verlangten Anschlussgebühren sei nicht ersichtlich. Sobald der Neuwert der Liegenschaft von Fr. 700'380.- überschritten sei, würden sie zusätzliche Anschlussgebühren bezahlen.

Mit Einspracheentscheid vom April 2016 wies die Gemeinde die Einsprache ab. Dazu wurde im Wesentlichen angeführt, die Erhebung der Wasseranschlussgebühren erfolge nach dem kommunalen Wasserreglement. Basis für die Berechnung der Gebühren bilde die Gebäudeversicherungssumme. Für die Berechnung sei der Mehrwert gemäss der rechtskräftigen Einschätzung der SGV vom Januar 2016 übernommen worden. Die Gemeinde habe sich darauf abzustützen.

2. Gegen diesen Einspracheentscheid reichten die Erben des AX bzw. BY (Beschwerdeführer) am April 2016 (Postaufgabe) Beschwerde bei der Kantonalen Schätzungskommission ein. Es wurde beantragt, der angefochtene Einspracheentscheid sei aufzuheben. Die Rechnung der Anschlussgebühren Wasser sei für ungültig zu erklären. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, im Jahr 2010 habe die SGV den Wert des fraglichen Gebäudes aufgrund dessen schlechten Zustandes vom Neuwert von Fr. 700'380.- auf den Zeitwert von Fr. 280'260.- herabgesetzt. Inzwischen seien substanzerhaltende bauliche Massnahmen erfolgt, welche werterhaltend seien. Der Zeitwert im Januar 2016 betrage Fr. 309'540.-; im Jahr 2015 sei der indexierte Zeitwert des Gebäudes Fr. 290'530.- gewesen. Nach Meinung der Beschwerdeführer sei die Gemeinde erst dann berechtigt, Anschlussgebühren zu erheben, wenn der Neuwert von Fr. 700'380.- wieder überschritten werde. Im Übrigen sei auch keine Rückzahlung der Gemeinde erfolgt, als der Wert der Liegenschaft vom Neuwert auf den Zeitwert herabgesetzt worden sei. Ausserdem diene der Wasseranschluss bloss der landwirtschaftlichen Nutzung (Selbsttränke auf der Weide); der jährliche Wasserverbrauch betrage nur ca. 40 m<sup>3</sup>. Zudem bestünden im Wohnhaus weder sanitäre Anlagen noch ein Wasseranschluss.

Mit Vernehmlassung vom Mai 2016 beantragte die Gemeinde, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Gemeinde hielt im Wesentlichen an ihren bisherigen Ausführungen fest.

Mit Stellungnahme vom Juni 2016 (Postaufgabe) hielten auch die Beschwerdeführer an ihren bisherigen Ausführungen fest. Ferner seien sie für einen Augenschein bereit.

\*\*\*\*\*

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zu deren Behandlung zuständig (§ 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; BGS 711.1). Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtene Gebühr beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Ein Augenschein, wie von den Beschwerdeführern angeboten, ist aufgrund der eingereichten Unterlagen und Angaben nicht notwendig.

2.1 Nach § 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 selbst erhalten (Deckung der Kosten von Verwaltung, Unterhalt, Abschreibung, Verzinsung usw.; Abs. 2). Anschlussgebühren können auch für die Finanzierung der nicht durch Beiträge (§ 6 GBV) gedeckten Erstellungskosten erhoben werden (Abs. 3).

2.2 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 § 3 lit. a GBV; vgl. Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2011 Nr. 21). Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen ist eine Nachzahlung zu leisten. Die Gemeinde kann bestimmen, dass bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme um weniger als 5 % keine Anschlussgebühr nachzuzahlen ist (Abs. 3). Hat der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswertes keine Anschlussgebühren zu entrichten. Den Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen (Abs. 4).

2.3 Die Gemeinde XY hat namentlich gestützt auf das PBG und die GBV ein entsprechendes Wasserreglement und eine Gebührenordnung Wasserversorgung erlassen. Diese Regelungen traten nach Annahme durch die Gemeindeversammlung vom Dezember 2015 und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat vom März 2016 (RRB Nr. 001) rückwirkend auf den Oktober 2015 in Kraft (§ 48 Wasserreglement; Ziff. 4 Gebührenordnung Wasserversorgung). Die Anschlussgebühren sind geregelt in § 39 des Wasserreglements und in Ziff. 1 der Gebührenordnung Wasserversorgung. Danach ist zur Deckung der für die Wasserversorgung getätigten Investitionen für jeden Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung eine Anschlussgebühr zu bezahlen. Die Höhe der Anschlussgebühr in der Hochzone beträgt 2.0 % der Gesamtversicherungssumme der SGV.

3.1 Die Gemeinde macht geltend, die Erhebung der Wasseranschlussgebühren sei nach dem kommunalen Wasserreglement erfolgt. Basis für die Berechnung der Gebühren bilde nach § 29 GBV die Gebäudeversicherungssumme. Für die Berechnung sei der Mehrwert gemäss rechtskräftiger Einschätzung der SGV vom Januar 2016 übernommen worden. Die Anschlussgebühren seien auf der Grundlage der wertvermehrenden Investitionen von Fr. 40'000.- in Rechnung gestellt worden. Die Beschwerdeführer wenden dagegen v.a. ein, die SGV habe im Jahr 2010 den Wert des betreffenden Gebäudes aufgrund dessen schlechten Zustandes vom Neuwert von Fr. 700'380 auf den Zeitwert von Fr. 280'260.- herabgesetzt (Einschätzung vom 2010). Inzwischen seien substanzerhaltende bauliche Massnahmen erfolgt; im Januar 2016 betrage der Zeitwert Fr. 309'540.- (Einschätzung vom 2016). Im Jahr 2015 sei der indexierte Zeitwert des Gebäudes Fr. 290'530.- gewesen (Nachweis vom 2015). Falls der Neuwert von Fr. 700'380.- wieder überschritten werde, sei die Gemeinde berechtigt, Anschlussgebühren zu erheben.

3.2 Anschlussgebühren sind ein Entgelt für den Anschluss an öffentliche Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen. Der Grundeigentümer erbringt eine einmalige Gegenleistung dafür, dass er das Recht erhält, das gesamte, gemeindeeigene nach GWP (generelles Wasserversorgungsprojekt) und GEP (generelles Entsorgungsprojekt) erstellte Netz zur Zu- und Ableitung des Wassers zu benutzen. Die Anschlussgebühr bedarf einer gesetzlichen Grundlage und muss den verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere dem Äquivalenzprinzip und dem Gleichheitsgebot genügen. Der Tarif muss nach sachlich haltbaren Gesichtspunkten ausgestaltet sein und darf keine Unterscheidungen treffen, für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts darf bei der Abgabenerhebung schematisch vorgegangen werden; mithin ist es zulässig, für die Bemessung von Anschlussgebühren auf den Gebäudeversicherungswert abzustellen (vgl. SOG 2011 Nr. 21 E. 3a mit Hinw. auf BGE 106 Ia 241 und Entscheid 2C\_656/2008).

3.3 In der GBV wird neben dem (erstmaligen) Anschluss, welcher die Gebühr auslöst, zwar die nachträgliche bauliche Änderung geregelt, die zu einer höheren Gebäudeversicherungsschätzung und deshalb zu einer Nachzahlung führt (vgl. oben, E. 2.2). Dabei sind bauliche Massnahmen, die den Wert wirklich erhöhen, massgeblich (vgl. SOG 1986 Nr. 21 E. 3a). Weder im kommunalen Reglement noch in der GBV ist aber eine ausdrückliche Regelung zu finden für das Erheben von Anschlussgebühren bei baulichen Massnahmen nach Herabsetzung des Gebäudeversicherungswertes vom Neuwert auf den Zeitwert.

Grundsätzlich ist die Höhe der Anschlussgebühr wie gesehen auf der Basis des wirklichen Wertes des Gebäudes zu berechnen, mithin nach dem Anstieg der Gebäudeversicherungsschätzung infolge baulicher Massnahmen; dabei kommt es auf den effektiven Wert an (vgl. SOG 1993 Nr. 33 E. 2b). Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 10. Oktober 2007 (2C\_153/2007) festgehalten, dass die Anschlussgebühren nicht ein Entgelt für die Erhaltung der Lieferbereitschaft der Wasserversorgung darstellen, sondern die Erstellungskosten der Versorgungsanlagen decken sollen. Insofern erscheine es nicht entscheidend, wie spätere bauliche Veränderungen auf einem angeschlossenen Grundstück baurechtlich zu qualifizieren seien. Massgeblich sei in erster Linie, ob das Versorgungswerk zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen müsse und dem Gemeinwesen deshalb allenfalls zusätzliche Baukosten erwachsen (vgl. SOG 2011 Nr. 21 E. 4c).

3.4 Im vorliegenden Fall geht es um ein Gebäude, das unbestritten in einem schlechten Zustand ist und daher vom Neuwert (Fr. 700'380.-) auf den Zeitwert (Fr. 280'260.- bzw. Fr. 290'530, indexiert per 2015) herabgesetzt wurde. Dies ist der Fall, wenn der Zeitwert des Gebäudes wie hier bei der Einschätzung weniger als 50 % des Neuwerts beträgt (vorliegend 40 %; vgl. § 27 Abs. 1 lit. a des Gebäudeversicherungsgesetzes, BGS 618.111). Der vorliegend massgebliche Zeitwert beträgt Fr. 309'540.- (bei wertvermehrenden Investitionen von Fr. 40'000.-; Einschätzung der SGV vom 2016). Die Gemeinde hat sich bei der Gebührenerhebung auf die wertvermehrenden Investitionen (Fr. 40'000.-) gestützt. Eine Bestimmung nach § 29 Abs. 3 GBV (vgl. oben, E. 2.2; keine Nachzahlungspflicht) ist im kommunalen Reglement im Übrigen nicht vorhanden. Bei einer nachträglichen baulichen Veränderung, die, wie hier, zu einer Höherschatzung der Gebäudeversicherung führt, sind die Anschlussgebühren nach dem Gesagten grundsätzlich indessen nach der Differenz zwischen dem neuen (Fr. 309'540.-) und dem bisherigen Wert (Fr. 290'530.-) zu bemessen (Differenz: Fr. 19'010.-). Mithin soll mit dieser Nachzahlungspflicht sichergestellt werden, dass ein Bauherr nicht von gestaffelten Investitionen profitiert. Dass hier eine Nachzahlungspflicht besteht, trifft aber nur auf den ersten Blick zu.

Eine spezielle Regelung für den vorliegenden Fall liegt, wie gesehen, nicht vor. Die erlassenen Regeln und deren Anwendung im Einzelfall dürfen indes nicht zu Rechtsungleichheiten oder zur Verletzung des Äquivalenzprinzips nach § 31 GBV führen. Nach diesem Prinzip ist die Gebühr zu ermässigen, sofern deren Bemessung nach § 29 GBV im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beträgen führt, insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde abweicht. Die schematisch festgelegte Gebühr darf zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis geraten (vgl. SOG 2014 Nr. 23 E. 4.2 mit Hinw. auf BGE 132 II 47). Dies ist vorliegend denn der Fall. Wohl geht es hier um ein Gebäude, das unbestritten in einem schlechten Zustand und aufgrund der Unterlagen auch relativ alt ist (mind. 70-jährig); es stellt sich insofern die Frage nach dem Ablauf der Lebensdauer des Gebäudes. An diesem erfolgten aber bauliche Massnahmen, es bleibt weiterhin bestehen. Ob für das Gebäude jemals Anschlussgebühren bezahlt worden sind, geht aus den eingereichten Unterlagen zwar nicht hervor. Aufgrund der Angaben und Unterlagen entstehen der Gemeinde jedoch keine derartigen Kosten, welche aufgrund der GBV nur mittels Anschlussgebühren gedeckt werden können. Unter dem Gesichtspunkt des Äquivalenzprinzips und auch dem Gebot der Rechtsgleichheit lassen sich die veranlagten Gebühren daher nicht rechtfertigen. Es wäre schwer verständlich, wenn für das Gebäude nach der Herabsetzung vom Neuwert auf den Zeitwert Anschlussgebühren zu bezahlen wären. Die nach dem Zeitwert bzw. nach den wertvermehrenden Investitionen bemessene Gebühr führt offensichtlich zu einem unangemessenen Ergebnis. Sie entspricht als Gegenleistung der Beschwerdeführer nicht der von der Gemeinde erbrachten Leistung (vgl. SOG 2011 Nr. 21 E. 5f). Die Beschwerde ist demnach begründet und damit gutzuheissen. Der angefochtene Einspracheentscheid der Gemeinde und deren entsprechende Rechnung sind aufzuheben.

4. Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 400.- festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Einspracheentscheid der Gemeinde XY vom April 2016 sowie deren Rechnung vom März 2016 werden aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 400.- werden der Gemeinde XY zur Bezahlung auferlegt.

### **Im Namen der Schätzungskommission**

Der Vizepräsident:

Der Aktuar:

B. Banga

W. Hatzinger

**Rechtsmittel:** Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 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)
- Präsidium der Gemeinde XY (eingeschrieben)

Expediert am: