

SO_GERICHTE VWBES.2010.74 vom 13. Januar 2011

SO Obergericht, 2011-01-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2010.74

FR: SO_GERICHTE VWBES.2010.74 du 13 janvier 2011

IT: SO_GERICHTE VWBES.2010.74 del 13 gennaio 2011

Regeste

Wenn nichts anderes bestimmt ist, werden Anschlussgebühren mit der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage fällig. Da bei Grundstücken, welche während der Bauphase angeschlossen werden, noch keine Schätzungen der Gebäudeversicherung vorliegen, sind Akontorechnungen nicht zu beanstanden. Diese Akontorechnungen sind als Zwischenentscheide den Hauptentscheiden gleich gestellt und somit anfechtbar. (E. 2)§ 29 GBV. Bei Neubauten, die anstelle abgebrochener Altbauten errichtet werden, kann die Anschlussgebühr vom vollen Gebäudeversicherungswert des Neubaus erhoben werden. Bestätigung der bisherigen Praxis. (E. 3 - 5)

Erwägungen

E. 2

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die angefochtenen Akontorechnungen seien grundsätzlich nicht anfechtbar. Die Beschwerde sei daher bereits aus formellen Gründen gutzuheissen.

Die Beschwerdeführerin eröffnete den Beschwerdegegnern die Akontorechnungen betreffend Abwasser und Wasser mit Rechtsmittelbelehrung. Des Weiteren wies die Beschwerdeführerin die gegen die Akontorechnungen erhobene Einsprache ab und eröffnete den Beschwerdegegnern die Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung an die Kantonale Schätzungskommission. Erst im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren bringt die Beschwerdeführerin nun vor, dass die Akontorechnungen eigentlich gar nicht anfechtbar seien, führt jedoch sofort aus, dass sie ausdrücklich ein Interesse an der Beurteilung der Beschwerde habe. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin diesbezüglich sind widersprüchlich. Es ist vorliegend zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin zur Stellung von Akontorechnungen befugt sei und welche Wirkungen diese haben.

a) Gemäss § 116 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) und § 30 Abs. 1 der Grundeigentümerbeitragsverordnung (GBV, BGS 711.41) werden Anschlussgebühren, wenn nichts anderes bestimmt ist, mit der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage fällig. Die Gemeinde hat in § 95 ihres Wasserreglements diese Vorschrift übernommen. Die Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage erfolgt mit dem Anschluss. Der Abwasseranschluss für das Grundstück GB O. Nr. 24 wurde am 25. Februar 2009 kontrolliert und für in Ordnung befunden, der Wasseranschluss am 11. Mai 2009. Mit dem Anschluss wurden die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser fällig. Die Beschwerdeführerin stellte die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser für das Gebäude auf Grundstück GB O. Nr. 24 am 12. Juni 2009 in Rechnung.

Die Beschwerdeführerin erhebt ihre Anschlussgebühren für Wasser aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung

(Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude. Auch die einmalige Anschlussgebühr für Abwasser wird aufgrund der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung (Haupt- und Zusatzgebäudeversicherungssumme) im Zeitpunkt des Anschlusses erhoben. Im Zeitpunkt der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlagen kann die Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) die Schätzung der Gebäude in den seltensten Fällen vornehmen, weil die Gebäude in aller Regel noch nicht fertiggestellt oder noch nicht geschätzt sind. So befand sich auch das Gebäude auf GB O. Nr. 24 bei Inanspruchnahme der Erschliessungsanlagen noch in der Bauphase. Ohne Schätzung der Gebäude durch die SGV können jedoch die Anschlussgebühren nicht definitiv berechnet werden. Entsprechend stellte die Beschwerdeführerin am 12. Juni 2009 für die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser aufgrund von 80% der voraussichtlichen Bausumme Akontorechnungen. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden.

b) Solange die SGV die Schätzung des Gebäudes nicht vorgenommen hat, kann die Beschwerdeführerin die definitive Rechnung der Anschlussgebühren Wasser und Abwasser nicht berechnen. Die Rechnungen vom 12. Juni 2009 sind daher als Akontorechnungen bezeichnet. Sie umfassen einen Anteil der am Schluss definitiv zu bezahlenden Anschlussgebühren. Sie haben damit als Zwischenentscheid nur vorläufigen Charakter bis zur Ausstellung der definitiven Anschlussgebühren. Es stellt sich daher die Frage, welche Rechtswirkung die von der Gemeinde verfügte «Akontorechnungen» haben.

Gemäss § 30 Abs. 1 GBV werden die Anschlussgebühren mit der Inanspruchnahme, also bereits vor Kenntnisnahme der Schätzung fällig. Die Anschlussgebühren sind innert 30 Tagen seit der Rechnungsstellung zu bezahlen. Da die Fälligkeit der Anschlussgebühren mit der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlagen beginnt, spielt es keine Rolle, ob die Rechnungsstellung definitiv oder mittels Akontorechnung erfolgt. Der Anschlusspflichtige hat die Rechnung innert 30 Tagen zu bezahlen.

Durch eine zu hohe Rechnungsstellung ist der Anschlusspflichtige erheblich benachteiligt, da er für einen Betrag aufkommen muss, welchen er nicht schuldet. Die Benachteiligung ist auch dann gegeben, wenn der Anschlusspflichtige den zu viel bezahlten Betrag nach definitiver Berechnung wieder zurückerhält. Gemäss § 66 Satz 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) sind Vor- und Zwischenentscheide, die entweder präjudizierlich oder für eine Partei von erheblichem Nachteil sind, Hauptentscheiden gleich gestellt.

Bei den Rechnungen vom 12. Juni 2009 handelt es sich um Zwischenentscheide, welche aufgrund ihrer Fälligkeit zu erheblichen Nachteilen der Beschwerdegegner führen können. Die Akontorechnungen vom 12. Juni 2009 sind daher anfechtbar. Die Beschwerdegegner sind durch die Rechnungen beschwert und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Überprüfung. Im Übrigen ist auch nach der bundesgerichtlichen Praxis von einer Anfechtbarkeit auszugehen, da die endgültige Taxation nur noch auf einer simplen Berechnung der definitiven Gebühr in Abhängigkeit der Gebäudeversicherungssumme besteht, was die vorliegend angefochtenen Rechnungen zu Endentscheiden mache (BGE 2C_608/2007, E. 1.2). Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

3.a) Anschlussgebühren stellen ein Entgelt für den Anschluss an öffentliche Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen dar. Der Grundeigentümer erbringt eine einmalige Gegenleistung dafür, dass er das Recht erhält, das gesamte, gemeindeeigene, nach GWP (Generelles Wasserversorgungsprojekt) und GEP (Generelles Entwässerungsprojekt)

erstellte Netz zur Zu- und Ableitung des Wassers zu benutzen. Deren Höhe richtet sich ■ anders als die Benützungsgebühren ■ nicht nach dem Verbrauch und auch nicht ■ wie die Grundeigentümerbeiträge ■ nach den Kosten der Erstellung einer ganz bestimmten Anlage, einer Zuleitung zum Grundstück.

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 ausgestattet sein und darf keine Unterscheidungen treffen, für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist. Wie das Bundesgericht wiederholt entschieden hat, ist es jedoch zulässig, bei der Abgabenerhebung schematisch vorzugehen. Und das Bundesgericht hat schon in BGE 106 Ia 241 erkannt, dass für die Bemessung von Anschlussgebühren auf den Gebäudeversicherungswert abgestellt werden darf und hat dies immer wieder bestätigt (z.B. im Entscheid 2C_656/2008). Die Bemessung nach dem Brandversicherungswert dürfte heute immer noch die Regel sein (Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern 2002, S. 268 f.). Dieser basiert auf dem Gebäudevolumen und hat den Vorteil, dass er in einem Verfahren bestimmt wird, der den Interessen der versicherten Grundeigentümer Rechnung trägt. Er ist zudem verfügbar und braucht nicht eigens berechnet zu werden.

b) Die kantonale gesetzliche Grundlage für die Gebührenforderung findet sich in §§ 109 ff. PBG und in §§ 28 ff. GBV, was unbestritten ist. Die Anschluss- und Benützungsgebühren dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen, daneben nach solothurnischem Recht auch für die Finanzierung der nicht durch Beiträge gedeckten Erstellungskosten (§ 28 GBV), da Beiträge nur bei erstmaliger Neuerschliessung eines Gebiets erhoben werden dürfen (§ 108 Abs. 2 PBG, § 5 Abs. 3 GBV).

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 (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet, sofern die Gemeinde nicht eine andere Berechnungsgrundlage beschliesst. Die Ansätze sind von der Gemeinde in einem Reglement festzulegen. Dabei kann sie für Erschliessungsanlagen, die nur durch Gebühren finanziert werden, höhere Ansätze bestimmen. Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge Neu- oder Umbauten ist eine Nachzahlung zu leisten, wobei die Gemeinde bei Erhöhungen, die unter 5% liegen, darauf verzichten kann. Nach § 31 GBV hat der Gemeinderat die Gebühr zu ermässigen, wenn die Bemessung auf der Grundlage von § 29 GBV im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beiträgen führt, insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde abweicht.

Das kantonale Recht räumt in § 2 Abs. 1 lit. c GBV den Gemeinden zudem die Kompetenz ein, abweichende Bestimmungen über die Berechnungsgrundlagen zur Bemessung der Gebühren zu erlassen. Den Gemeinden verbleibt damit im Rahmen des eidgenössischen und kantonalen Rechts bei der Ausgestaltung der betreffenden Erlasse ein weiter Gestaltungsspielraum; dieser erstreckt sich auch auf die Anwendung der autonomen Normen.

c) Die Einwohnergemeinde O. hat ihre Anschlussgebühren im Wasserreglement und im Abwasserreglement geregelt. Dabei handelt es sich um formelle gesetzliche Grundlagen,

die sich auf § 118 PBG und auf §§ 2 und 29 Abs. 2 GBV stützen.

§ 88 Wasserreglement lautet wie folgt:

1Für jeden ständigen Anschluss an die Wasserversorgung ist eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten. Diese wird aufgrund der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet.

2Die Ansätze sind in der Tarif- und Gebührenordnung im Anhang dieses Reglements festgelegt.

3Für die Berechnung der einmaligen Anschlussgebühr werden die Gebäudeversicherungssummen von Haupt- und Nebengebäuden, in denen sich Wasserentnahmestellen befinden oder nachträglich installiert werden, zusammengezählt, soweit sie an der gleichen Hauszuleitung (nach § 27) angeschlossen sind. ()

4Erfährt ein Gebäude, das bereits an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen ist, infolge baulicher Veränderung gleich welcher Art (Umbau, Ausbau, Anbau usw.), eine Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes, so ist die in der Tarif- und Gebührenordnung festgelegte Anschlussgebühr für die Schätzungsdifferenz nachzuzahlen. Für künftige allgemeine Erhöhungen der Gebäudeversicherungswerte sind dagegen keine Nachzahlungen zu leisten.

5Eine Rückzahlung von Anschlussgebühren bei nachträglicher Herabsetzung des Gebäudeversicherungswerts findet nicht statt.

In der Tarif- und Gebührenordnung gültig ab 1. April 1993 im Anhang des Wasserreglements wird die Anschlussgebühr auf 1% der Gesamtversicherungssumme für eine Schätzung bis CHF 5 Mio. festgelegt, auf 0.75% für die nächsten CHF 5 Mio. und 0.50% für die Schätzung ab CHF 10 Mio.

Im Abwassereglement lauten die massgebenden Bestimmungen wie folgt:

§ 5 Anschlussgebühren:

1Zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten Investitionen ist für jeden Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine einmalige Anschlussgebühr zu bezahlen.

2Die Anschlussgebühr für Schmutzabwasser wird aufgrund der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung (Haupt- und Zusatzgebäudeversicherungssumme) im Zeitpunkt des Anschlusses erhoben.

Die Ansätze für die kommunale Entwässerungsanlagen und die ARA-Einkaufsgebühr sind in der Gebührenordnung im Anhang dieses Reglementes festgelegt.

3Für nicht verschmutztes Regenabwasser, das in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird, wird zusätzlich eine Anschlussgebühr von 0.5% der gesamten Gebäudeversicherungsschätzung erhoben.

4Tritt eine Höherschätzung der Gebäude (infolge baulicher Veränderung gleich welcher Art) oder der Grundstücke, die bereits an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen sind, ein, so muss für den Mehrwert die Anschlussgebühr nachbezahlt werden.

Für künftig allgemeine Erhöhungen der Versicherungswerte sind indessen keine Nachzahlungen auf dem Mehrwert zu leisten.

§ 13 Übergangsrecht Anschlussgebühren:

Beim Um- oder Ausbau einer bestehenden Baute wird die volle Anschlussgebühr erhoben, abzüglich aller an die Teuerung angepassten bisherigen Zahlungen von Anschlussgebühren. Eine Gebührenrückerstattung an bereits bezahlte Anschlussgebühren findet nicht statt.

In der Gebührenordnung im Anhang wird die Anschlussgebühr auf 1% der Gesamtversicherungssumme für eine Schätzung bis CHF 5 Mio. festgelegt, auf 0.75% für die nächsten CHF 5 Mio. und 0.50% für die Schätzung ab CHF 10 Mio., dazu 1.5% für die regionale Abwasserreinigungsanlage sowie 0.5% für die Einleitung von unverschmutztem Regenwasser.

Diese Bestimmungen entsprechen weitestgehend den kantonalen Vorschriften und dem kantonalen Musterreglement.

4.a) Weder in der kantonalen GBV noch in den Reglementen der Beschwerdeführerin ist eine ausdrückliche Regelung für das Erheben von Anschlussgebühren bei Erstellung eines Neubaus anstelle einer beseitigten Baute zu finden. Geregelt wird neben dem (erstmaligen) Anschluss, welcher die Gebühr auslöst, einzig die nachträgliche bauliche Änderung, die zu einer höheren Gebäudeversicherungsschätzung und deshalb zu einer Nachzahlung führt.

b) Das Verwaltungsgericht entschied in einem Grundsatzurteil vom 3. September 1993 (SOG 1993 Nr. 33), dass bei Neubauten, die anstelle abgebrochener Altbauten errichtet werden, die Anschlussgebühr vom vollen Gebäudeversicherungswert des Neubaus erhoben werden darf. Im beurteilten Fall ging es darum, dass die Bauherrschaft in L. ein neues Doppeleinfamilienhaus anstelle eines baufälligen Wohnhauses erstellte. Das Urteil wurde damit begründet, dass die Bauherrschaft durch ihr Vorgehen den Wert des Abbruchobjekts beseitigt hatte, so dass von den bisherigen Gebäulichkeiten objektiv keine bauliche Substanz mehr vorhanden war, als mit dem Neubau begonnen und dieser dann angeschlossen wurde. Unter solchen Umständen sei nicht ersichtlich, was es rechtfertigen könnte, die Berechnung der Anschlussgebühr auf einem um die Schätzung des abgebrochenen Gebäudes reduzierten Wert vorzunehmen. Denn es werde ja nicht wie bei An- oder Umbauten ein noch bestehender Wert in das baulich veränderte und dadurch aufgewertete Gebäude überführt, sondern anstelle der beseitigten und zufolge der Abbruchkosten mehr als wertlos gemachten Gebäulichkeit eine völlig neue Baute mit einem entsprechenden eigenständigen Wert bewirkt, den die Gebäudeversicherung zum Gegenstand der Schätzung machte. Weitere kantonale Urteile sind zu diesem Thema seither soweit ersichtlich nicht ergangen.

c) Das Bundesgericht hat sich in einem nicht publizierten Entscheid vom 10. Oktober 2007 (2C_153/2007) mit der Frage befasst, ob es gerechtfertigt sei, bei einer Ersatzbaute ■ im Sinne eines Neubaus nach Abbruch oder Aushöhlung eines früheren Gebäudes ■ eine volle Anschlussgebühr zu erheben wie bei einem Neuanschluss einer bisher un bebauten Parzelle. Dabei prüfte es, ob sich die Ungleichbehandlung im Licht des Zwecks der Anschlussgebühren im Verhältnis zu den Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten nach unfreiwilliger Zerstörung, bei denen ein Einkauf lediglich im Umfang der Erhöhung der Nutzungsmöglichkeit zu erfolgen hat, sachlich rechtfertigen lässt. Es hielt dort fest, dass die Anschlussgebühren nicht ein Entgelt für die Erhaltung der Lieferbereitschaft der Wasserversorgung darstelle, sondern dass sie die Erstellungskosten der Versorgungsanlagen decken sollen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheine es nicht entscheidend, wie spätere bauliche Veränderungen auf einem angeschlossenen Grundstück

in baurechtlicher Hinsicht zu qualifizieren seien. Massgeblich sei in erster Linie, ob das Versorgungswerk für sie zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen müsse und dem Gemeinwesen deshalb allenfalls zusätzliche Baukosten erwüchsen. Im Blick auf den mit den Anschlussgebühren verfolgten Finanzierungszweck erscheine es daher grundsätzlich nicht gerechtfertigt, Ersatzbauten anders zu behandeln als Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten nach unfreiwilliger Zerstörung. Eine andere Beurteilung dränge sich allenfalls dann auf, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig gewesen sei und der ihm dienende Anschluss während längerer Zeit nicht mehr benutzt worden sei. Der Entscheid betraf die Stadt Zürich, und es ging um zwei neue Bauten zu Dienstleistungszwecken, die an Stelle eines Lager- und eines Betriebsgebäudes (mit Erstellungsjahren 1958 und 1990) errichtet wurden. Im selben Entscheid hielt das Bundesgericht auch fest, es sei nicht ausgeschlossen, für Ersatzbauten eine gleich hohe Anschlussgebühr zu verlangen wie für Neubauten, wenn für die Altbaute bisher nie eine solche Abgabe erhoben worden sei. Das setze allerdings voraus, dass auch bei Um- und Erweiterungsbauten die Gebühr wie bei einer Neubaute festgesetzt werde (BGE 2C_153/2007, E. 5.4).

In einem neueren Entscheid (2C_608/2007) vom 30. Mai 2008 hat das Bundesgericht Anschlussgebühren der Gemeinde Lutry geschützt, welche diese für ein neu erstelltes Wohnhaus mit Unterstand und Park erhob, das an Stelle eines abgebrochenen Wohnhauses errichtet wurde. Die entsprechenden Reglemente sahen eine volle Anschlussgebühr für Neubauten und für Ersatzbauten nach freiwilligem und vollständigem Abbruch der vorbestehenden Bauten vor, eine auf die Hälfte reduzierte Gebühr für bereits angeschlossene Erweiterungsbauten, bei teilweisem (freiwilligem) Abbruch und Wiederaufbauten nach unfreiwilliger Zerstörung. Das Bundesgericht stellte fest, das Rechtsgleichheitsgebot wäre verletzt, wenn Erweiterungsbauten zu einer (nochmaligen) vollen Anschlussgebühr führten, ebenso, wenn nachträgliche Erweiterungsbauten zu einer geringeren Gesamtgebühr führten, als wenn das gesamte Gebäude bereits im Zeitpunkt des Anschlusses erstellt worden wäre (E. 6.1). Bereits früher (2P.161/1992, RDAF 1995 S. 284) habe das Bundesgericht im Übrigen entschieden, dass in einer Situation, wo drei Gebäude vollständig abgerissen wurden, damit zwei neue Wohngebäude und eine unterirdische Einstellhalle erstellt werden konnten, die Ansätze für Neubauten angewendet werden dürften und nicht diejenigen für Ersatz- oder Erweiterungsbauten. Die alten Anschlüsse und die früher bezahlten Anschlussgebühren seien amortisiert. Es sei unter dem Gesichtswinkel der Rechtsgleichheit nicht zu beanstanden, dass nur zwischen Neu- und Erweiterungsbauten unterschieden werde, dass also Ersatzneubauten gleich behandelt würden wie erstmalige Neubauten (E. 6.2). Unter Bezugnahme auf den Entscheid 2C_153/2007 hielt das Bundesgericht weiter fest, die Gemeinden seien frei, die Kriterien zu bestimmen, nach welchen eine Baute einer vollen Anschlussgebühr oder einer *taxe complémentaire* unterliege. Im vorliegenden Fall würden in den Reglementen nicht alle auftretenden Situationen geregelt und es könnte zu Ungleichheiten führen, namentlich wenn ein relativ neues Gebäude abgerissen und durch eine bescheidenere neue Baute ersetzt werde oder in einem Fall wie dem im Entscheid 2C_153/2007. Das sei jedoch hier nicht der Fall, da ja nicht Industriebauten durch Büroräume ersetzt würden, sondern durch ein Wohnhaus. Es sei nicht dargelegt, weshalb die Rechtsgleichheit verletzt sein sollte. Die volle Anschlussgebühr sei gerechtfertigt, weil das alte Gebäude vollständig abgerissen und das neue Gebäude völlig neu gebaut worden sei. Lage, Orientierung und Ausrichtung des neuen Gebäudes seien völlig verschieden vom alten, ebenso seien die bebaute Oberfläche und das Volumen grösser.

E. 3

Für die Berechnung der einmaligen Anschlussgebühr werden die Gebäudeversicherungssummen von Haupt- und Nebengebäuden, in denen sich Wasserentnahmestellen befinden oder nachträglich installiert werden, zusammengezählt, soweit sie an der gleichen Hauszuleitung (nach § 27) angeschlossen sind. (...)

E. 4

Erfährt ein Gebäude, das bereits an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen ist, infolge baulicher Veränderung gleich welcher Art (Umbau, Ausbau, Anbau usw.), eine Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes, so ist die in der Tarif- und Gebührenordnung festgelegte Anschlussgebühr für die Schätzungsdifferenz nachzuzahlen. Für künftige allgemeine Erhöhungen der Gebäudeversicherungswerte sind dagegen keine Nachzahlungen zu leisten.

E. 5

Im vorliegend zu beurteilenden Fall gibt es keinen Grund, von der bisherigen Praxis und der publizierten Rechtsprechung abzuweichen.

a) Die Reglemente der Einwohnergemeinde O. unterscheiden wie die kantonale Grundeigentümerbeitragsverordnung für die Anschlussgebühren nur zwischen Neubau und nachträglicher baulicher Veränderung, die zu einer Höherschätzung der Gebäudeversicherung führt. Im ersten Fall sind die Anschlussgebühren nach dem vollen Gebäudeversicherungswert zu bemessen, im zweiten nach der Differenz zwischen dem neuen Wert und dem bisherigen. Übergangsrechtlich hat die Gemeinde sodann bestimmt, dass bei Bauten, die vor Erlass des aktuellen Reglements erstellt und angeschlossen und unter der Geltung des aktuellen Rechts umgebaut oder erweitert wurden, ebenfalls die Ansätze für Neubauten gelten sollen, allerdings unter Anrechnung der bereits nach altem Recht bezahlten Anschlussgebühren. Das bringt zum Ausdruck, dass dem Gleichbehandlungsgebot in der Weise Genüge getan werden will, dass möglichst alle aktuell an der Kanalisation angeschlossenene Gebäude die aktuellen reglementarischen Gebühren bezahlen sollen.

Baurechtlich handelt es sich beim neu erstellten und angeschlossenene Gebäude zweifellos um einen Neubau, ebenso wie bei den zur gleichen Zeit erstellten Mehrfamilienhäusern und der Einstellhalle auf den benachbarten Grundstücken. Eine nachträgliche bauliche Veränderung, die zu einer Höherschätzung führt, liegt unstrittig nicht vor, bestand doch kein Gebäude mehr, nachdem vor Beginn des Neubaus die letzten noch bestehenden Bauten auf den Grundstücken abgerissen worden waren. Wenn die Gemeinde in dieser Situation das neu erstellte Gebäude als Neubau und Neuanschluss im Sinne ihrer Reglemente betrachtet ■ und nicht als Umbau, bzw. Ausbau eines bereits angeschlossenene Gebäudes ■, ist dies grundsätzlich nicht zu beanstanden.

Eine spezielle Regelung für sogenannte Ersatzbauten hat die Gemeinde weder nach kantonalem Recht noch nach Verfassungsrecht von Bund oder Kanton zwingend zu erlassen. Alle möglichen Sonderfälle zu erfassen, dürfte ohnehin schwierig bis unmöglich sein. Jedenfalls muss sichergestellt sein, dass die erlassenen Regeln und deren Anwendung im Einzelfall nicht zu Ungleichheiten oder zur Verletzung des Äquivalenzprinzips führen. Das ist im solothurnischen Recht durch die zwingende Vorschrift von § 31 GBV garantiert.

Das Bundesgericht hat im Entscheid 2P.223/2004 vom 18. Mai 2005 betreffend Anschlussgebühren der Gemeinde Zollikon im Übrigen festgehalten, dass eine Lösung, welche für sogenannte Ersatzbauten im Unterschied zu An- und Umbauten eine volle Anschlussgebühr unter Anrechnung bereits geleisteter Gebühren ohne Anpassung an die Teuerung vorsieht, durchaus zulässig ist (E. 3.3.3).

b) Im konkreten Fall entspricht diese Betrachtungsweise und Auslegung unbestrittenermassen der ständigen Praxis der Gemeinde, und diese ihrerseits beruht auf der entsprechenden gesetzlichen Grundlage. Diese entspricht ihrerseits der publizierten kantonalen (SOG 1993 Nr. 33) und der eidgenössischen Rechtsprechung (RDAF 1995 S. 284, BGE 2P.223/2004 vom 18. Mai 2005; BGE 2C_608/2007 vom 30. Mai 2008).

Im Unterschied zum zitierten Entscheid 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007 handelt es sich hier nicht um Industriebauten, deren Lebensdauer noch längst nicht abgelaufen war und die durch eine Dienstleistungsbaute ersetzt wurden, sondern um ein 100-jähriges abbruchreifes Wohn- und Gewerbegebäude und verschiedene alte Nebengebäude (Garagen etc.), die infolge Ablaufs ihrer Lebensdauer abgerissen wurden, damit die Grundstücke, auf welchen die Gebäude standen, neu parzelliert und als Bauland neu und optimal genutzt werden konnten. Es entstanden auf den neuen Grundstücken zwei Mehrfamilienhäuser, eine Einstellhalle und das Gewerbegebäude der Beschwerdegegner. Neu sind die früheren Grundstücke, die nur teilweise genutzt und überbaut waren, vollständig genutzt und überbaut. GB O. Nr. 24 ist in seiner heutigen Form und Fläche vollständig vom neuen Gewerbegebäude der Beschwerdegegner genutzt.

Die Neubauten entsprechen dem alten Gebäude in keiner Weise. Insbesondere steht auch der Töffpark nicht am selben Ort, nicht einmal (vollständig) auf demselben Grundstück; er hat eine ganz andere Ausrichtung ■ neu entlang der Hauptstrasse und nicht mehr quer dazu ■, bedeckt einen wesentlich grösseren Teil der Grundstücksoberfläche und ist auch volumenmässig erheblich grösser als das alte abgerissene Wohn- und Gewerbegebäude. Allein der Neubau der Beschwerdegegner umfasst ein Volumen von mehr als 3■500 m³ gegenüber dem Volumen von ca. 1■700 m³ des alten Gebäudes, welches, wie dargelegt, nur teilweise auf dem (neuen) Grundstück Nr. 24 stand.

c) Für die abgerissenen Bauten waren nie Anschlussgebühren an die Kanalisation oder das Wasserleitungsnetz der Gemeinde bezahlt worden. Aus dem Gebührenkontrollblatt der Beschwerdeführerin ergibt sich höchstens, dass 1976 ein Betrag von CHF 1■835.50 für die regionale Kläranlage anfiel. Gleichzeitig steht aber darunter, dass keine Rechnungsstellung erfolgte, wobei nicht ganz klar ist, ob sich diese Bemerkung auf diese Gebühr bezieht oder auf eine allfällige spätere Nachschätzung. Das hätte zur Folge, dass bei einer Gleichbehandlung der Baute der Beschwerdegegner mit einem Um- oder Erweiterungsbau aufgrund des Übergangsrechts bei der Kanalisationsanschlussgebühr ohnehin die volle Anschlussgebühr zu leisten wäre, höchstens reduziert um einen Betrag von CHF 3■723.00, entsprechend den übereinstimmenden Eventualanträgen der Parteien.

d) Die Gemeinde O. hatte zudem für die Kanalisation das Gebiet, auf dem das Grundstück der Beschwerdegegner liegt, mit einer neuen Ersatzleitung zu erschliessen, weil die alte Kanalisationsleitung nicht mehr genügend gross dimensioniert war. Zwar geschah dies nicht in erster Linie wegen der geplanten Bauten auf den Grundstücken, sondern wegen weiteren geplanten Überbauungen an dieser Leitung. Aber auch die Nutzungsmöglichkeiten auf den ehemaligen Grundstücken wurden durch die Neuparzellierung und den Abbruch der

alten Bauten zu neuem Bauland, welches erheblich intensiver überbaut werden konnte und deshalb zur Notwendigkeit der neuen Leitung beitrug. Die Gemeinde erstellte zudem einen neuen Anschlusschacht für das neue Gebäude der Beschwerdegegner. Der Gemeinde entstanden also erhebliche Kosten, welche aufgrund des kantonalen Rechts nur mittels Gebühren, insbesondere Anschlussgebühren, gedeckt werden können. Beiträge dürfen dazu nicht verwendet werden, da es nicht um eine Neuerschliessung nach § 5 GBV geht; Steuergelder dürfen nicht aufgewendet werden, da die Aufwendungen über eine Spezialfinanzierung zu decken sind.

e) Unter dem Gesichtspunkt des verfassungsmässigen Gebots der Rechtsgleichheit lassen sich die veranlagten Gebühren also nicht beanstanden. Es drängt sich keine Gleichbehandlung des Gebäudes der Beschwerdegegner mit einem An- oder Umbau auf. Es wäre gegenteils schwer verständlich, wenn für die zwei Mehrfamilienhäuser und die Einstellhalle auf den benachbarten Grundstücken, die z.T. das frühere Grundstück umfassen, und auf welchen nach der Neuparzellierung das später abgebrochene Gebäude teilweise stand, die vollen Anschlussgebühren zu bezahlen sind, nicht aber für das Gewerbegebäude.

Eine theoretisch mögliche Ungleichbehandlung bei Anwendung der reglementarischen Anschlussgebühr von Neubauten auf effektive oder andere Ersatzbauten ist hier nicht Verfahrensgegenstand. Selbstverständlich wäre z.B. bei einem Wiederaufbau eines neueren Gebäudes nach einem Brand die Gebühr in Anwendung von § 31 GBV zu ermässigen, im Extremfall sogar auf null, wenn ein Gebäude kurze Zeit nach der Fertigstellung zerstört und in gleichem Umfang wieder aufgebaut würde, da die ordentlich nach dem Gebäudeversicherungswert des Neubaus (Ersatzbaus) bemessene Gebühr offensichtlich zu einem unangemessenen Ergebnis führte.

f) Bei einem Gebäudeversicherungswert von CHF 999'000.00 und Anschlussgebühren von rund CHF 25'800.00 (Abwasser) und rund CHF 8'200.00 (Wasser) kann auch keineswegs von einer Verletzung des Äquivalenzprinzips gesprochen werden. Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss (vgl. z.B. Bundesgerichtsentscheid 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009; BGE 126 I 188). Eine einmalige Leistung von total 4% des Gebäudeversicherungswerts für den Anschluss an das Wasserversorgungs- und das Kanalisationsnetz ist als Gegenleistung des Bauherrn durchaus angemessen und entspricht in dieser Grössenordnung sowohl der von der Gemeinde erbrachten Leistung wie auch den Gebührenordnungen anderer Gemeinden. Sie hält sich in vernünftigen Grenzen und ist keinesfalls offensichtlich unangemessen. Ein Ausnahmefall gemäss § 31 GBV liegt nicht vor.

Verwaltungsgericht, Urteil vom 13. Januar 2011 (VWBES.2010.74)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.