

SO_GERICHTE VWBES.2014.39 vom 4. Dezember 2014

SO Obergericht, 2014-12-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2014.39

FR: SO_GERICHTE VWBES.2014.39 du 4 décembre 2014

IT: SO_GERICHTE VWBES.2014.39 del 4 dicembre 2014

Regeste

§ 31 GBV. Bezieht eine Gemeinde einen funktionell getrennten, nicht angeschlossenen Gebäudeteil in die Bemessung der Anschlussgebühren ein, obwohl sie dafür keine Leistung erbringt, ist das Äquivalenzprinzip in der Regel verletzt; dies wenn der nicht angeschlossene Gebäudeteil in der Gebäudeversicherungssumme oder im Volumen demjenigen des angeschlossenen deutlich überlegen ist und eine übliche Anschlussgebühr klar überschritten wird. .

Erwägungen

E. 2

als 2,5 RE. Pro Zimmer ist eine Anschlussgebühr an die Wasserversorgung und die Kanalisation von je CHF 950.00 geschuldet. Das Reglement und der Gebührentarif der Gemeinde sind durch die Gemeindeversammlung erlassen und vom Regierungsrat genehmigt worden; sie sind rechtskräftig. Neben den Anschlussgebühren erhebt die Gemeinde für den Neubau von Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen auch Beiträge in der Höhe von 70 % der Erstellungskosten.

E. 2.3

Die Berechnung der Anschlussgebühren in der Einwohnergemeinde O. stützt sich für die Anzahl und Grösse von Zimmern und Räumen auf das Ergebnis der Gebäudeeinschätzung durch die Gebäudeversicherung. Mit den Zimmern bzw. Raumeinheiten wird jedoch nicht auf das Volumen und den Kubikmeterpreis wie bei der Gebäudeversicherung, sondern auf die jeweilige Fläche bzw. Zimmeranzahl abgestellt. Da für die Ermittlung aber im Wesentlichen von den gleichen Grundlagen ausgegangen wird, muss die konstante bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach bei der Abgabenerhebung und der Bemessung von Anschlussgebühren ein schematisches Vorgehen zulässig ist und auf den Gebäudeversicherungswert abgestellt werden darf, auch für die Bemessung der Anschlussgebühren nach Raumeinheiten gelten. Gegen eine Anschlussgebührenerhebung aufgrund von Raumeinheiten, wie sie das Reglement der Einwohnergemeinde O. vorsieht, ist also grundsätzlich nichts einzuwenden. Dass eine genügende gesetzliche Grundlage für die Gebührenerhebung besteht, wird denn auch nicht bestritten.

E. 3

Die Kantonale Schätzungskommission liess die Raumeinheitenberechnung der Einwohnergemeinde O. durch einen Experten nachrechnen. Die Expertise ergab für die Gebäude U.-strasse 01 und 01a zusammen 69,25 (reduzierte) Raumeinheiten. Diese Anzahl Raumeinheiten wurde vom Beschwerdeführer mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht angefochten. Es ist demnach erstellt, dass für den Reitstall mit Wohnungen (Gebäude Nr. 01a) von 12 RE für Boxen und Nebenräume und von 11 RE für die 6 Wohnungen, total

also von 23 RE auszugehen ist. Beim Gebäude Nr. 01 umfasst die Reithalle 48.5 RE, das Lager 3.5 RE und der Kopfbau mit Wohnungen, Reiterstube und Nebenräumen total 18,5 RE; da die Reithalle nur zu 50 % gerechnet wurde, ergibt sich daraus das berechnete Total von 46.25 RE bzw. für beide Gebäude zusammen 69.25 RE. 4.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, mit der formalistischen Anwendung des Reglements entstehe ein unverhältnismässiges Ergebnis, welches das Äquivalenzprinzip offensichtlich verletze. Die Reithalle und die Pferdeboxen seien nicht angeschlossen. Die Reithalle mit 24,25 RE, das Lager mit 3,5 RE und die Pferdeboxen mit 12 RE würden jedoch mehr als die Hälfte der Anschlussgebühren der jeweiligen Gebäude ausmachen. 4.2 Das Äquivalenzprinzip, welches im staatlichen Gebührenrecht generell gilt und auf das sich der Beschwerdeführer beruft, ist in § 31 GBV explizit festgehalten. Es fordert im Einzelfall eine Ermässigung der Gebühr, wenn die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage der Verordnung bzw. des Gemeindereglements zu offensichtlich unangemessenen Beträgen führt, insbesondere wenn 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 und muss sich in vernünftigen Grenzen bewegen (BGE 132 II 47 E. 4.1 S. 55). Bei § 31 GBV handelt es sich um ein Korrektiv, um eine Ausnahmeregelung, die restriktiv zu handhaben ist (SOG 1990 Nr. 43). 4.3 Unbestritten ist, dass die Reithalle, das Lager und die Kopfbaute mit Wohnungen, dem Büro und der Reiterstube mit Nebenräumen zusammengebaut und bei der Gebäudeversicherung als ein einziges Gebäude (Nr. 01) aufgenommen sind. Funktionell ist die volumenmässig kleine Kopfbaute (mit Wohnungen, Büro, Reiterstube und Nebenräumen) von der Reithalle und dem Lager jedoch klar abgetrennt. Es gibt separate Zugänge und keine interne Verbindung. Auch architektonisch unterscheiden sich die Gebäudeteile deutlich, ist doch die Kopfbaute mit ihrem eigenen schmaleren Dach wesentlich weniger hoch als Reithalle und Lager. Während die Kopfbaute an die Wasser- und Abwasserleitungen der Gemeinde angeschlossen sind, gilt dies für die Reithalle und das Lager nicht. Die Dachentwässerung (auch der Kopfbaute) wird über eine private Meteorwasserleitung des Beschwerdeführers direkt in den Bach geführt, soweit das Wasser nicht im eigens erstellten Rückhaltebecken gesammelt und zur Bewässerung der Halle und des Sandplatzes im Freien benötigt wird. Dasselbe gilt für das Oberflächenwasser des befestigten Platzes zwischen den beiden Gebäuden und des Parkplatzes, soweit dieser nicht (auf der Westseite der Reithalle) über die Schulter entwässert wird: Das gesamte Sauberwasser wird über eine private Meteorwasserleitung direkt in den Bach geleitet. Aufgrund der Feststellungen am Augenschein des Verwaltungsgerichts ist klar, dass die Reithalle und das Lager selber keinen Wasseranschluss haben und nicht an eine Abwasserleitung (Schmutzwasserleitung oder Sauberwasserleitung der Gemeinde) angeschlossen sind. Gemäss der nachträglich eingeholten Verfügung der Solothurnischen Gebäudeversicherung vom 21. Januar 2010, die sich entgegen der Auffassung der Gemeinde eindeutig auf die Reithalle bezieht, ist zudem klar, dass auch für den vorgeschriebenen Brandschutz kein Wasseranschluss notwendig ist. Der Brandschutz der Reithalle und des Lagers wird mit Feuerlöschern und dem Wasserreservebecken sichergestellt. Die Reithalle und das Lager sind weder an die Kanalisation noch die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen. Angeschlossen ist einzig die Kopfbaute des Gebäudes Nr. 01. Das Gebäude Nr. 01a, der Stall mit den Pferdeboxen und dem Zwischengebäude mit Wohnungen, ist an die Wasserleitung und Kanalisation der Gemeinde angeschlossen. Auch wenn die Pferdeboxen links und rechts vom

Zwischengebäude selber keinen Wasseranschluss der Gemeinde aufweisen, sondern mit dem privaten «R.-wasser» versorgt werden, kann hier nicht von einer funktionalen Trennung zwischen dem Mittelgebäude und den Pferdeboxen ausgegangen werden. Der Stall mit den Pferdeboxen ist vielmehr als Einheit zu betrachten. Ohne mittleren Teil (mit Pferdewaschanlage und Nebenräumen) entfielen wesentliche notwendige Stalleinrichtungen, sodass die Pferdeboxen nicht sinnvoll nutzbar wären.

4.4 Nach dem Gemeindereglement belaufen sich die Anschlussgebühren für Abwasser und Wasser für das Gebäude Nr. 01a (Stall mit Wohnungen) auf je CHF 21'850.00. So wurden sie auch in Rechnung gestellt. Für das Gebäude Nr. 01 (Reithalle mit Kopfbau und Lager) beliefen sich die Anschlussgebühren gemäss Reglement auf zweimal CHF 66'975.00, wovon je zweimal CHF 46'075.00 auf die Halle, zweimal CHF 3'325.00 auf das Lager und zweimal CHF 17'575.00 auf die Kopfbau entfielen. Dem Beschwerdeführer in Rechnung gestellt wurden jedoch total nur CHF 131'575.00 (69,25 RE x CHF 950.00 x 2; exkl. MWST); davon entfallen CHF 43'700.00 auf das Gebäude Nr. 01a und demnach CHF 87'875.00 auf das Gebäude Nr. 01. Zu diesem Ergebnis führte, wie dargelegt, eine Reduktion des Ansatzes für die Reithalle um 50 %.

4.5 Das Verwaltungsgericht hat sich seit Inkrafttreten der GBV (früher KER, Kantonales Reglement über Erschliessungsbeiträge und Gebühren) immer wieder mit der zulässigen Höhe von Anschlussgebühren beschäftigen müssen. Bereits in SOG 1984 Nr. 30 hat es unter Hinweis auf die Botschaft des Regierungsrates zum KER festgehalten, dass bei Kanalisationsanschlussgebühren eine Gebührenherabsetzung bzw. eine Befreiung von der Gebührenpflicht jedenfalls nur dann gerechtfertigt sei, wenn kein Oberflächenwasser (Meteorwasser) anfallt. Wenn eine Stallscheune, die nicht an die Kanalisation angeschlossen sei, Dach- oder Vorplatzwasser in die Kanalisation der Gemeinde entwässere, sei eine ordentliche Kanalisationsanschlussgebühr zu bezahlen. In SOG 1987 Nr. 30 hat es dann festgehalten, eine Stallscheune, die nicht an die Gemeindekanalisation angeschlossen sei, deren Dachwasser direkt in den Bach laufe und deren Abwasser (aus der Milchammer) in die Jauchegrube fliesse, dürfe nicht mit einer Anschlussgebühr belastet werden, auch wenn sie Teil des Bauernhofes sei, welcher insgesamt die Gemeindeleitungen beanspruche. Es sei auf Grund von § 29 Abs. 1 Satz 2 KER (entspricht § 29 GBV) klar, dass nur die angeschlossenen Gebäude belastet werden dürften. Sollte ein Bauernhaus so konzipiert sein, «dass zwar der Wohntrakt an die Kanalisation angeschlossen sei, der mit diesem zusammengebaute Ökonomietrakt hingegen weder für das Dachwasser noch das andere Abwasser angeschlossen sei, so könnte für die Berechnung der Anschlussgebühr nicht von der Gebäudeversicherungssumme des ganzen Gebäudes ausgegangen werden. Zwar wäre das Gebäude als solches effektiv im Sinne von § 29 KER an die Kanalisation angeschlossen. Hingegen würde hier der Einbezug der vollen Versicherungssumme je nach den konkreten Verhältnissen gegen das Äquivalenzprinzip verstossen, sodass eine Ermässigung nach § 31 KER [entspricht heute § 31 GBV] erfolgen müsste.» Im vom Beschwerdeführer zitierten Urteil vom 19. Januar 2004 hat das Gericht ein Gebäude beurteilt, welches dem hier gebauten im Wesentlichen entspricht: Es ging um eine Reithalle mit angebauter Remise und Kopfbau mit Café, gelegen in einer landwirtschaftlichen Spezial(bau)zone. Meteorwasser wurde keines der Kanalisation zugeführt, sondern einer Versickerungsanlage. Reithalle und Remise waren weder an das Wasser- noch an das Abwassernetz angeschlossen. Die Stallbau war nicht Gegenstand des Verfahrens. Das Gericht kam zum Ergebnis, es liege ein Spezialfall im Sinne seiner langjährigen Praxis vor, weshalb die Anschlussgebühr zu reduzieren und nur vom Kopfteil zu bemessen sei.

4.6.1 Das Gericht hat in seiner bisherigen Praxis erkannt, dass eine

Anschlussgebühr von 2 % des Gebäudeversicherungswerts in der Regel nicht gegen das Äquivalenzprinzip verstosse (SOG 1993 Nr. 32). Im SOG 1984 Nr. 30 wurde sogar eine ordentliche Gebühr in der Höhe von 2,5 % des Gebäudeversicherungswerts nicht beanstandet, obschon es sich beim fraglichen Gebäude um einen Stall und eine Scheune handelte; allerdings lief das Meteorwasser in die Mischwasserkanalisation der Gemeinde. Im Urteil vom 19. Januar 2004 hielt das Gericht eine Anschlussgebühr von 2 % für Abwasser und 1 % für Wasser für grundsätzlich angemessen.

4.6.2 Im vorliegenden Fall ergeben sich nach Reglement Anschlussgebühren von umgerechnet je 3,2 % der Gebäudeversicherungssumme für das Gebäude Nr. 01a (Stall mit Wohnungen). Bei der Reithalle ergäben sich für die eigentliche Halle Gebühren von je 4,2 %, für den Unterstand je 3,8 % und für die Kopfbaute je 2,5 %. Für die Halle wurden sie vom Gemeinderat auf die Hälfte reduziert, sodass sie dafür noch je 2,1 % ausmachen.

4.6.3 Die Anschlussgebühren für die «Zimmer» im Gebäude Nr. 01 erweisen sich in dieser Höhe trotz vom Gemeinderat vorgenommener Reduktion angesichts der konkreten Verhältnisse, insbesondere der Gegenleistung der Gemeinde, als deutlich übersetzt. Bezieht eine Gemeinde einen funktionell getrennten, nicht angeschlossenen Gebäudeteil in die Bemessung der Anschlussgebühren ein, obwohl die Gemeinde dafür keine Leistung erbringt, ist das Äquivalenzprinzip in der Regel verletzt, jedenfalls wenn der nicht angeschlossene Gebäudeteil in der Gebäudeversicherungssumme oder im Volumen demjenigen des angeschlossenen deutlich überlegen ist und eine übliche Anschlussgebührenhöhe klar überschritten wird.

4.6.4 Die Reithalle und das Lager mit zusammen 51 RE (reduziert 27,75 RE) stehen vorliegend den 18,5 RE aus den Wohnungen, Büro, Reiterstube mit Nebenräumen und Balkon gegenüber. Der nicht angeschlossene Gebäudeteil übersteigt damit flächenmässig den angeschlossenen Gebäudeteil um knapp das Doppelte. Die Gemeinde hatte für die Erstellung der (für den Stall und die Kopfbaute) notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen keinerlei Aufwand, musste doch der Beschwerdeführer sämtliche Leitungen vollständig auf eigene Kosten erstellen, ebenso die Dach- und Oberflächenentwässerung in den Bach und das Becken für die Löschwassersicherung. Dadurch werden im vorliegenden Fall Anschlussgebühren erhoben, für welche die Gemeinde keine tatsächliche Leistung erbringt. Der Einbezug der nicht angeschlossenen Gebäudeteile ist somit nicht mehr verhältnismässig. Die Anschlussgebührenrechnung ist um die Raumeinheiten für die Reithalle von 24,25 (reduziert) und des Lagers von 3,5 zu korrigieren.

4.6.5 Dem steht auch der Umstand nicht entgegen, dass die Reithalle sich – im Unterschied zum Vergleichsfall gemäss Urteil vom 19. Januar 2004 – in einer Spezialbauzone (Gewerbezone) befindet, und nicht in einer speziellen landwirtschaftlichen Bauzone. Wie der Beschwerdeführer richtig ausführt, darf die Gewerbezone, wenn überhaupt, nicht ohne spezielles Bewilligungsverfahren für ein anderes Gewerbe umgenutzt werden, sodass der Unterschied bedeutungslos wird. Und sollten die Halle und der Unterstand einmal in einem solchen Verfahren umgenutzt und an die Wasser- und Kanalisationsleitungen angeschlossen werden, hätte die Behörde das Umnutzungsgesuch zusammen mit der nachträglichen Anschlussbeitragspflicht zu prüfen.

4.6.6 Beim Gebäude Nr. 01a liegt kein klares Übergewicht der nicht angeschlossenen Teile (der Pferdeboxen und der Jauchegrube) gegenüber dem Zwischentrakt mit den Wohnungen und den Pferdewaschplätzen vor. Das Gebäude ist auch nicht funktional klar in verschiedene Bereiche getrennt. Zudem ist fraglich, ob die jetzt noch in die Oberflächenentwässerung laufende Entwässerung der Ausläufe auf der Südwestseite gewässerschutzrechtlich in Ordnung sind, oder ob diese nicht in die Schmutzwasserleitung zu entwässern wären. Die

verlangten Anschlussgebühren sind zwar wohl überdurchschnittlich hoch, aber nicht in einem Ausmass, welches offensichtlich in einem Ungleichgewicht zur Gegenleistung der Gemeinde stünde. Verwaltungsgericht, Urteil vom 4. Dezember 2014 (VWBES.2014.39)

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