

# **SO\_GERICHTE VWBES.2016.309 vom 29. Juni 2016**

SO Obergericht, 2016-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2016.309](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.309)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2016.309 du 29 juin 2016

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2016.309 del 29 giugno 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

B. \_\_\_ baute gemäss der am 6. Dezember 2013 erteilten Baubewilligung den Wohnteil ihres ausserhalb der Bauzone gelegenen Bauernhauses am [ ] weg 3 in A. \_\_\_ um und schloss dieses dabei an die Gemeindekanalisation und die öffentliche Wasserversorgung an.

### **E. 2**

Die Gemeinde stellte der Grundeigentümerin am 22. Januar 2016 eine Anschlussgebühr Wasser im Betrag von CHF 25'613.35 und eine Anschlussgebühr Abwasser von CHF 35'983.65 in Rechnung, entsprechend der Gebäudeversicherungsschätzung vom 13. Oktober 2015, die einen aktuellen Neuwert von CHF 1'665'910.00 ergeben hatte. Eine dagegen gerichtete Einsprache, mit welcher eine Befreiung der Scheune und der Jauchegrube von der Anschlussgebühr und eine entsprechende Anpassung der Gebührenrechnung verlangt wurde, wies der Gemeinderat am 17. März 2016 ab.

#### **E. 2.1**

Anschlussgebühren stellen ein Entgelt für den Anschluss einer Liegenschaft an öffentliche Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen dar. Die Grundeigentümerin erbringt eine einmalige Leistung dafür, dass sie das Recht erhält, das gesamte gemeindeeigene, nach GWP (Generelles Wasserprojekt) und GEP (Generelles Entwässerungsprojekt) erstellte Netz zur Zu- und Ableitung des Wassers zu benutzen. Die Anschlussgebühr bedarf einer gesetzlichen Grundlage. Ihre Höhe richtet sich, anders als die Benützungsgebühren, nicht nach dem Verbrauch und auch nicht, wie die Grundeigentümerbeiträge, nach den Erstellungskosten einer bestimmten Anlage. Die Gebühr muss aber den verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere dem Äquivalenzprinzip und dem Gleichheitsgebot genügen. Der Tarif für die Bemessung der Gebühr muss nach sachlich haltbaren Gesichtspunkten ausgestattet werden und darf keine Unterscheidungen treffen, für die ein vernünftiger Grund nicht ersichtlich ist. Zulässig ist jedoch ein gewisser Schematismus bei der Bemessung. Insbesondere das Abstellen auf den Gebäudeversicherungswert ist seit Jahrzehnten auch vom Bundesgericht anerkannte ständige Praxis (vgl. z.B. Urteil 2C\_904/2014 vom 12. Februar 2015).

#### **E. 2.2**

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

Nach § 29 GBV erhebt die Gemeinde für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen einmalige Anschlussgebühren, die auf der Gesamtversicherungssumme der Solothurnischen Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungssumme) der angeschlossenen Gebäude berechnet wird, 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 und bei einer Erhöhung um weniger als 5 % auf eine Nachzahlung verzichten. Bei besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich hat der Grundeigentümer für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswertes keine Anschlussgebühren zu entrichten. Führt die Bemessung der Gebühren auf der Grundlage von § 29 GBV im Einzelfall zu offensichtlich unangemessenen Beträgen, weicht insbesondere die Höhe der geforderten Gebühr zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde ab, so hat nach § 31 GBV der Gemeinderat die Gebühr ausnahmsweise zu ermässigen.

### **E. 2.3**

Die Einwohnergemeinde A. \_\_ erhebt nach ihrem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und ■gebühren vom 16. Februar 1984 bei der Neuerstellung von ■Abwasserbeseitigungsanlagen Beiträge von 100 % (vom Grundkaliber) der Erstellungskosten (§ 6). Beim erstmaligen Anschluss haben die Benutzer der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlagen eine Anschlussgebühr aufgrund der vollen Gebäudeversicherungssumme der angeschlossenen Gebäude sowie der dazugehörigen Garagen zu entrichten. Wird die Gebäudeversicherung um weniger als 5 % erhöht, ist keine Anschlussgebühr nachzuzahlen (§ 7). Für die Wasserversorgung gilt dasselbe (§§ 10 und 11). Im Anhang zum Reglement sind die Ansätze auf 2 % der Gebäudeversicherungssumme, im Minimum CHF 2■000.00, für den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlagen festgelegt, und auf 1.5 %, mindestens CHF 1■500.00, bei der Wasserversorgung.

### **E. 3**

Die Kantonale Schätzungskommission hiess in ihrem Urteil vom 29. Juni 2016 die Beschwerde der Grundeigentümerin gut, weil die verlangte Gebühr angesichts der beschränkten Nutzungsmöglichkeiten der Grundeigentümerin und der beschränkten Gegenleistungen der Gemeinde mit dem Äquivalenzprinzip unvereinbar sei.

#### **E. 3.1**

Die Beschwerdegegnerin liess den Wohnteil des Bauernhauses, in welchem sie seit Jahrzehnten lebt, sanieren und umbauen. Das Gebäude an der [...] strasse 3 besteht nach der Gebäudeversicherungsschätzung vom 13. Oktober 2015 aus einem Wohnhauteil mit einem Volumen von 1■017 m<sup>3</sup>(10.45 m Länge, 11.25 m Breite und 8.65 m Höhe), einem Keller mit einem Volumen von 270 m<sup>3</sup>(10.40 m x 11.30 m x 2.30 m), einer Scheune (24.00 m x 11.25 m x 8.65 m) mit Vorbau Süd (15.10 m x 6.40 m x 5.00 m) und einem totalen Volumen von 2■819 m<sup>3</sup>sowie einer Jauchegrube Neu von 398 m<sup>3</sup>(11.50 m x 10.50 m x 3.30 m). Das Wohnhaus wurde auf CHF 823■600.00 geschätzt, der Keller auf CHF 132■300.00, die Scheune mit dem Vorbau Süd auf CHF 648■370.00 und die Jauchegrube auf CHF 71■640.00. Die gesamte Schätzung beläuft sich auf einen Neuwert von CHF 1■665■910.00, was zu den genannten Anschlussgebühren führte.

Der eigentliche Wohnteil ist zweigeschossig mit einem Dachgeschoss und befindet sich auf der Westseite des Bauernhauses. Er hat eine Länge von knapp 8.9 m (brutto Aussenmass). Daran schliesst ein durchgehender Gang von ca. 1.2 m (netto Innenmass) mit Treppenhaus an. Das ergibt die von der Gebäudeversicherung gemessene Bruttolänge von 10.45 m des Wohnteils. Im Erdgeschoss schliessen östlich der Heizungsraum (nordseits), eine Waschküche sowie ein WC mit Dusche (südseits) mit einer Länge von ca. 4.2 m an; anschliessend folgt der ehemalige Stall. Im Obergeschoss folgt östlich des Gangs bzw. Treppenhauses direkt der Ökonomieteil (Scheune). Ausgebaut und isoliert ist der Wohnteil bis und mit Gang bzw. Treppenhaus. Das Dach, das sich einheitlich über das ganze Gebäude erstreckt, ist über dem Wohnteil bis und mit Heizungsraum bzw. Waschküche neu gedeckt, über dem Ökonomieteil im alten Zustand.

### **E. 3.2**

Der Wohnteil des Gebäudes ist neu an die gemeindeeigene Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserleitung, die gemäss Nachtragsplan vom 27. Februar 2015, bewilligt am 17. August 2015, von der Verzweigung [ ] strasse via [...] strasse zur Liegenschaft als Hausanschlussleitung erstellt wurde, führt zunächst in den Keller des Gebäudes und erschliesst von dort aus die Wohngeschosse sowie die alte Waschküche und die Dusche jenseits des Gangs. Der Ökonomietrakt verfügt über keinen Anschluss an das Gemeindewassernetz. Dort befindet sich nach wie vor die alte private Wasserversorgung. Auch der Garten wird über einen Aussenwasserhahn dieser privaten Wasserversorgung bewässert (Protokoll des Delegationsaugenscheines).

### **E. 3.3**

Angeschlossen an die Gemeindekanalisation in der [ ] strasse ■ ebenfalls über einen privat erstellten Druckschlauch via [...] strasse ■ ist der eigentliche Wohnteil des Gebäudes ohne den Keller, der zu tief liegt. Auch die alte Waschküche sowie die alte Dusche mit WC jenseits des Gangs sind nicht angeschlossen; die Abwasserleitung führt von dort nach wie vor in die Jauchegrube, die periodisch vom Nachbarn entleert wird.

Die Vorplätze um das Haus sowie das ganze Dach des Gebäudes sind über alte private Abwasserleitungen in das Brüelbächli entwässert. Meteorwasser fliesst vom Grundstück der Beschwerdegegnerin keines in die Gemeindekanalisation. Dies entspricht dem GEP A.\_\_\_\_ vom 24. Oktober 2013, genehmigt mit RRB Nr. 267 vom 25. Februar 2014, der das Grundstück der Beschwerdegegnerin als Sanierungsgebiet im Trennsystem definiert und dem Kontrollschacht 250B zuweist. Eine Ableitung des Meteorwassers in eine Anlage der Gemeinde wäre auch gar nicht möglich, findet sich doch im Gebiet oberhalb des [ ] wegs keine Sauberwasserleitung.

### **E. 3.4**

Dass die Jauchegrube weder an das Wasser- noch an das Abwasserleitungsnetz der Gemeinde angeschlossen ist, ist selbstverständlich; ein Anschluss wäre unzulässig.

### **E. 4**

Die Gemeinde erhob gegen diesen Entscheid am 19. August 2016 Verwaltungsgerichtsbeschwerde, mit welcher sie beantragte, das Urteil der Schätzungskommission aufzuheben und die Rechtmässigkeit des Gemeinderatsbeschlusses vom 17. März 2016 festzustellen.

Die Grundeigentümerin erklärte am 19. September 2016, sie möchte am Verfahren nicht weiter teilnehmen und verzichte auf eine Stellungnahme.

#### **E. 4.1**

Die Vorinstanz hat gestützt auf das Äquivalenzprinzip und in Berücksichtigung der bisherigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung entschieden, dass die Scheune und die Jauchegrube bzw. deren Gebäudeversicherungswerte bei der Bemessung der Anschlussgebühr nicht berücksichtigt werden dürften, da sie nicht an die Leitungsnetze angeschlossen seien und insbesondere das Dachwasser in einen Bach abgeleitet werde. Zudem lasse sich das Gebäude auf Grund des Raumplanungsrechts (zurzeit) nicht weitergehend nutzen, als dies nun durch den Umbau und die Sanierung möglich gemacht worden sei. Die Ausnahmebestimmung von § 31 GBV sei anzuwenden, auch wenn der Wertanteil der Scheune bloss bei etwa 40 % der gesamten Gebäudeversicherungssumme liege.

#### **E. 4.2**

Die Gemeinde macht geltend, die Vorinstanz habe bei ihrer Berechnung die sich im Erdgeschoss befindlichen Räumlichkeiten (WC/Dusche, Waschen, Trocknen, Heizung) mit einer Kubatur von rund 126 m<sup>3</sup> nicht berücksichtigt und der Scheune zugeschlagen. Das Gebäude sei als Ganzes an die öffentliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen; zudem diene das Wasserleitungsnetz ebenfalls für die Löschwasserversorgung für das ganze Gebäude. Die Gemeinde habe zudem in den letzten 10 Jahren beim Wasser wie beim Abwasser Aufwandüberschüsse erzielt. Was in einem Gebäude enthalten sei, sei nicht relevant; entscheidend sei, dass die Möglichkeit bestehe, Wasser zu beziehen und das Abwasser abzuleiten.

#### **E. 4.3**

Das Verwaltungsgericht hat sich in mehreren publizierten Entscheiden bereits mit der Problematik auseinandergesetzt. In dem von der Gemeinde zitierten Entscheid SOG 1984 Nr. 30 hat es die Beschwerde bezüglich einer Stallscheune abgewiesen. Das Gebäude war sowohl an der Wasserversorgung ■ Trinkwasser für das Vieh und Wasseranschluss für Reinigung von Stall und Milchgeschirr ■ angeschlossen, wobei der Wasserkonsum denjenigen des Wohnteils erheblich überstieg, wie auch am Abwassernetz der Gemeinde für das vom Dach anfallende Meteorwasser. Das Gericht lehnte eine Unterteilung der Stallscheune in einen Stall- und einen Scheunenteil ab, zumal der Wert der Stallscheune etwa einem Einfamilienhaus entspreche, der Wasserkonsum aber mehr als doppelt so hoch sei und das Meteorwasser erfahrungsgemäss das anfallende Schmutzwasser mengenmässig um ein Vielfaches übersteige, das Kanalisationsnetz also auf grosse Niederschlagsmengen ausgerichtet werden müsse. Eine Besonderheit lag schliesslich darin vor, dass die entsprechende Gemeinde ihre Leitungen ausschliesslich über Anschlussgebühren finanzierte, nicht über Beiträge.

Im Entscheid SOG 1987 Nr. 30 ging es um eine Stallscheune, welche (für die Milchammer) an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen war. Das Abwasser der Milchammer floss in die abflusslose Jauchegrube, das Dachwasser direkt in den daneben vorbeifliessenden Mühlbach. Strittig war nur noch die Kanalisationsanschlussgebühr, welche die Gemeinde mit dem Argument verteidigte, dass die Scheune ein Nebengebäude und Teil des Bauernhofes sei, dessen Hauptgebäude, das Wohnhaus, an die Kanalisation angeschlossen sei. Werde die Stallscheune nicht belastet, schaffe man eine stossende

Ungleichheit gegenüber Bauern, welche Wohn- und Ökonomieteil im gleichen Gebäude hätten und für das gesamte Gebäude belastet würden. Das Gericht lehnte diese Argumente und die Beschwerde der Gemeinde ab, weil es sich nicht um ein angeschlossenes Gebäude handle und hielt fest, dass es bei einem zusammengebauten Gebäude nicht angehen könnte, dass der nicht angeschlossene Ökonomietrakt schlankweg in die Berechnungsgrundlage für die Anschlussgebühr einbezogen werden dürfe.

In einem Urteil vom 19. Januar 2004 entschied das Gericht bei einer Reithalle mit angebaute Remise und Kopfbaute mit Café, dass einzig der Kopfteil der Baute Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühren sein dürfe, nicht aber die Reithalle und die Remise, da diese weder an das Wasser- noch an das Abwassernetz angeschlossen seien und sämtliches Meteorwasser einer Versickerungsanlage zugeführt werde (zitiert in SOG 2014 Nr. 23, S. 145).

Im Entscheid SOG 2014 Nr. 23 ging es ebenfalls um eine Reithalle mit angebautem Kopfteil, in welchem sich Wohnungen, ein Büro und die Reiterstube befanden. Die Reithalle (und das daran angebaute offene Lager) waren nicht an die Wasserversorgung der Gemeinde angeschlossen und das Dachwasser (auch der Kopfbaute) wie das Oberflächenwasser des befestigten Platzes wurden über eine private Meteorwasserleitung direkt in den Bach geführt. Das Gericht hielt fest, der baulich und funktionell getrennte nicht angeschlossene Gebäudeteil dürfe nicht in die Bemessung der Anschlussgebühren einfließen, wenn er in der Gebäudeversicherungssumme oder im Volumen demjenigen des angeschlossenen deutlich überlegen sei und eine übliche Anschlussgebühr klar überschritten werde. Hinsichtlich des ebenfalls belasteten Nebengebäudes mit den Ställen, Waschplätzen und Zimmern wurde die Beschwerde hingegen abgewiesen, da weder ein klares Übergewicht der nicht angeschlossenen Teile (Pferdeboxen mit Jauchegrube) gegenüber den angeschlossenen Teilen (Zimmer bzw. Kleinwohnungen und Pferdewaschplätze), noch eine klare funktionale Trennung des Gebäudes vorliege.

#### **E. 4.4**

Im Lichte dieser alten und ständigen Praxis hat die Vorinstanz völlig zu Recht entschieden, dass eine Bemessung der Anschlussgebühren auf dem vollen Wert des gesamten Gebäudes samt der ausserhalb des Gebäudes liegenden neuen Jauchegrube zu einer Verletzung des Äquivalenzprinzips führte und deshalb von der Ausnahmebestimmung Gebrauch zu machen ist. Der Wohnteil und der Ökonomieteil des Gebäudes sind funktionell klar getrennt. Der eine ist an das Wasser- und Abwassernetz angeschlossen, der andere nicht. Das Volumen des Ökonomieteils ist mit ca. 2■800 m<sup>3</sup> mehr als doppelt so gross wie dasjenige des Wohnteils mit ca. 1■300 m<sup>3</sup>, ebenso das Dach und die Vorplätze. Das gesamte Meteorwasser (auch des Wohnteils) wird direkt in den nahegelegenen Bach entwässert und belastet das Netz der Gemeinde nicht. Allein der Wohnteil bezieht Wasser von der Gemeinde und belastet deren Abwassersystem. Die Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>(netto) entspricht derjenigen eines Einfamilienhauses, und auch die auf den Wohnteil entfallende Gebäudeversicherungssumme von ca. CHF 945■000.00 entspricht etwa einem (neuen) Einfamilienhaus dieser Grösse.

Richtig ist, dass nach dem Ergebnis des Augenscheins die sich im Erdgeschoss befindlichen Räumlichkeiten zwischen Wohn- und Ökonomieteil, nämlich der Heizungsraum sowie die alte Waschküche und das WC mit Dusche ebenfalls an das Wasserleitungsnetz angeschlossen sind. Am Abwassernetz sind sie jedoch entgegen der Auffassung der

Gemeinde nicht angeschlossen. Im Gegenzug hat sich gezeigt, dass der Keller unter dem Wohnteil nicht an das Abwassernetz angeschlossen ist. Da wie dargelegt ein gewisser Schematismus zulässig ist und die Gebäudeversicherung diese Räumlichkeiten nicht separat geschätzt hat ■ wobei angesichts des Ausbaustandarts entgegen der Berechnung der Gemeinde auch keinesfalls vom Kubikmeteransatz für den neuen Wohnteil hätte ausgegangen werden können ■, ist entsprechend der Auffassung der Vorinstanz die Aufteilung der Gebäudeteile so vorzunehmen, wie sie der Gebäudeversicherungsschätzung entspricht, und allein der Wohnteil samt Keller als Berechnungsgrundlage für die Anschlussgebühren zu bestimmen.

Das Argument der Gemeinde, es handle sich um ein einheitliches Gebäude, das als Ganzes an die öffentliche Wasserversorgung und das Abwassernetz angeschlossen sei, stimmt eben gerade nicht. Es ist nicht so, dass ein Teil eines einheitlichen Gebäudes einfach zurzeit nicht genutzt wird, was kein Grund für eine Gebührenermässigung wäre, sondern es handelt sich um zwei funktionell und baulich getrennte Gebäudeteile, von denen einer nicht angeschlossen ist und das auf Grund des geltenden Raumplanungsrechts zurzeit auch nicht werden kann. Im Unterschied zu dem von der Gemeinde zitierten Beispiel im Entscheid SOG 1984 Nr. 30 ist der Ökonomieteil nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen und das Meteorwasser belastet die öffentliche Kanalisation nicht, weil es direkt in den Bach abgeleitet wird. Im Weiteren verlangt die Gemeinde A. \_\_ bei der Erstellung von neuen Leitungen Beiträge im Ausmass von 100 %, während die im zitierten Fall involvierte Gemeinde die Leitungsnetze vollständig über Anschlussgebühren finanzierte. Schliesslich dürfte auch noch berücksichtigt werden, dass die Beschwerdegegnerin im hier zu beurteilenden Fall erhebliche Eigenleistungen in der Höhe von mehreren zehntausend Franken erbringen musste, um ihr Gebäude an die Leitungsnetze der Gemeinde anzuschliessen, hatte sie doch nicht nur erheblich längere Hausanschlussleitungen als üblich zu verlegen, sondern musste sie wegen der Gefällsverhältnisse für das Abwasser auch eine Pumpe mit Druckleitung installieren.

Im Übrigen ist nicht von Bedeutung und muss nicht näher untersucht werden, ob die Gemeinde in den letzten Jahren Überschüsse oder Defizite in der Wasser- und/oder der Abwasserrechnung gemacht hat, da das Kostendeckungsprinzip nicht Prozessthema ist.

#### **E. 5**

Schliesslich ist festzuhalten, wie das die Vorinstanz auch schon gemacht hat, dass die Gemeinde selbstverständlich das Recht hat, bei einem später allenfalls möglichen weiteren Um- oder Ausbau des Gebäudes, insbesondere des Ökonomieteils, erneut Anschlussgebühren zu erheben (Erw. 4 des vorinstanzlichen Urteils).

#### **E. 6**

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang hat die Gemeinde die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 3■000.00 zu tragen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Einwohnergemeinde A. \_\_ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 3■000.00 zu tragen.

Rechtsmittel:Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Die Gerichtsschreiberin

Droeser

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