

# **SO\_GERICHTE VWBES.2016.8 vom 7. März 2017**

SO Obergericht, 2017-03-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2016.8](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.8)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2016.8 du 7 mars 2017

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2016.8 del 7 marzo 2017

## **Regeste**

Art. 29 und 30 GBV. Massgebend für die Höhe der Anschlussgebühr ist das im Zeitpunkt des Anschlusses gültige Reglement der Gemeinde. Die Gebühren sind geschuldet, wenn der Anschluss erfolgt und die Benutzung möglich ist. Wird der Anschluss vorgängig erstellt, entsteht die Gebührenpflicht mit der späteren Fertigstellung des Gebäudes. Die Gebühren nach GBV sind vom Gemeinderat zu verfügen, allenfalls auf Einsprache gegen die von der Verwaltung ausgestellte bestrittene Rechnung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die A.\_\_\_\_ Architekten AG (im Folgenden: Architektin) projiziert und realisiert Wohnbauten in der Weise, dass sie Interessenten sucht, mit diesen die Bauten plant und sie auf genossenschaftlicher Basis verwirklicht. Die Häuser bzw. die Miteigentumsanteile werden sachenrechtlich vom Landeigentümer direkt an die Bewohnerinnen und Bewohner übertragen, welche mit der A.\_\_\_\_ bzw. einer dazwischengeschalteten Genossenschaft Verträge über die Errichtung der Bauten abgeschlossen haben.

### **E. 2**

Beim Projekt «Siedlung [...]» reichte die Architektin am 7. Oktober 2011 bei der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ (Gemeinde) als Bauherrin und Architektin ein Baugesuch für den Neubau von 10 Reiheneinfamilienhäusern in drei Baukörpern auf Grundbuch Nr. 427 an der [...]strasse ein. Unterzeichnet war das Baugesuch auch von der damaligen Grundeigentümerin C.\_\_\_\_. Die Baukommission eröffnete am 23. Februar 2012 dem Architekturbüro die Baubewilligung vom 17. Januar 2012. Die Gemeinde liess darauf die geplante [...]strasse bauen. Mit Entscheid vom 27. Februar 2013 verlängerte die Baubehörde auf Antrag der Architektin die Gültigkeit der Baubewilligung bis zum 24. Februar 2014.

#### **E. 2.1**

Anschlussgebühren stellen ein Entgelt für den Anschluss einer Liegenschaft an öffentliche Versorgungs- und Gewässerschutzanlagen dar. Die Grundeigentümer erbringen eine einmalige Leistung dafür, dass sie das Recht erhalten, die gesamten gemeindeeigenen, nach GWP (Generelles Wasserprojekt) und GEP (Generelles Entwässerungsprojekt) erstellten Netze 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 den §§ 109 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) und in den §§ 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). Gebührenpflichtig sind nach § 28 Abs. 1 GBV die Grundeigentümer. Fällig werden die Anschlussgebühren, wenn nichts anderes bestimmt ist, mit der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage (§ 116 Abs. 3 PBG), und zwar 30 Tage nach Zustellung der Rechnung, welche erst nach Inanspruchnahme erfolgen darf (§ 30 Abs. 1 GBV). Zahlungspflichtig ist der Eigentümer des angeschlossenen Gebäudes im Zeitpunkt des Anschlusses (§ 30 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. Bei nachgewiesenen 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 B.\_\_\_\_ erhebt nach ihrem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 10. Juni 2002 in der Fassung vom 17. Juni 2013 (Reglement) bei der Neuerstellung von Abwasserbeseitigungs- und Wasserversorgungsanlagen Beiträge von 100 % der Erstellungskosten (§§ 10 und 15). Beim erstmaligen Anschluss haben die Benützer basierend auf dem Gebäudeversicherungswert je eine Anschlussgebühr für Schmutz- und für Regenabwasser sowie eine Anschlussgebühr für Wasser zu bezahlen, deren Höhe im Gebührentarif festgelegt wird (§§ 11 und 16 Reglement). Im Gebührentarif vom 7. Dezember 2009 in der Fassung vom 17. Juni 2013 wird der Ansatz auf 1 % der Gebäudeversicherungssumme für Schmutzwasser, auf 0.5 % für Regenabwasser (§ 13 Gebührentarif) und auf 1 % für Wasser (§ 15 Gebührentarif) festgesetzt.

### **E. 2.4**

Die an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 später noch beschlossenen Änderungen im Reglement und Gebührentarif betreffen die vorliegende Streitsache nicht.

Nach dem früher (bis Ende Mai 2013) geltenden Reglement bemessen sich die Anschlussgebühren für Abwasser und Wasser nach der zonengewichteten Fläche. Nach dem damaligen Gebührentarif betragen die Ansätze je CHF 16.00 pro m<sup>2</sup> zonengewichteter Fläche beim Schmutz- und Regenabwasser und CHF 20.00 pro m<sup>2</sup> beim Wasser.

### **E. 3**

Im Zeitraum von Mai bis Juli 2012 liess die Architektin im Zuge des Baus der [...]strasse die vorgesehenen Anschlussleitungen für Wasser und Telecom soweit erstellen, dass die neue Strasse bei der Fertigstellung nicht mehr tangiert würde. Am 23. Mai 2013 begann sie zusammen mit dem Aushub (Baustart) das Erstellen der Abwasserleitung vom Kontrollschacht südlich der geplanten Gebäude bis in die öffentliche Kanalisationsleitung.

#### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, die Gebührenverfügung sei falsch adressiert worden. Eigentümer seien die einzelnen Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer, welche ihre Eigentumsanteile von den Grundeigentümern (C.\_\_\_\_ und [...]) per 30. Juni 2014 erworben hätten. Die Genossenschaft habe nur die Interessen der künftigen Eigentümer während der Bauphase vertreten, sei aber weder als Bauherrin noch als Grundeigentümerin in Erscheinung getreten. Sie könne deshalb nicht Schuldnerin der Anschlussgebühren sein. Sie bestreite auch, je eine Schuldübernahmeerklärung abgegeben zu haben. Die Einschätzungsverfügung der Gebäudeversicherung laute auf die Eigentümer. Eine «Einlassung» wie im Zivilprozessrecht sei für das Verwaltungsverfahren nicht vorgesehen, und es sei der Beschwerdeführerin unbenommen, neue tatsächliche Behauptungen vorzubringen.

#### **E. 3.2**

Die Vorinstanz erwog in ihrem Urteil, die Genossenschaft sei als Schuldnerin und Grundeigentümerin aufgetreten. Sie habe zudem die Anschlussgebühren für die beiden ersten Gebäude der Siedlung bezahlt und sich auf das Verfahren eingelassen. Sie habe für ihre Mitglieder eine treuhänderische Funktion wahrgenommen. Die Gemeinde macht geltend, es spreche nichts gegen einen Schuldbeitritt. Seitens der Architektin sei ausdrücklich eine Adressierung an die Genossenschaft verlangt worden, und diese sei auch als Ansprechpartnerin der Gemeinde aufgetreten. Die Genossenschaft habe zudem auch ein eigenes Interesse an der Erfüllung der Schuld, da sie ja zum Zweck habe, Hilfeleistungen im Hinblick auf die Übertragung der Parzelle Nr. 427 (Baufeld C) zu erbringen.

#### **E. 3.3**

Der Beschwerdeführerin ist darin grundsätzlich Recht zu geben, dass sie als Genossenschaft nicht Schuldnerin der Anschlussgebühren ist. Schuldner sind die Eigentümerinnen und Eigentümer im Zeitpunkt des Anschlusses, was grundsätzlich unbestritten ist. Richtigerweise hätte also die Gemeinde der jeweiligen Stockwerkeigentümergeinschaft bzw. deren Verwaltung Rechnung stellen sollen. Nun ist aber durchaus üblich und zulässig, dass während der Abwicklung eines Bauprojekts Vertreterinnen oder Vertreter für den eigentlichen Bauherrn handeln, zumal dieser je nach Projekt zu Anfang noch gar nicht bekannt ist. Regelmässig ist während eines Bauprojekts der Architekt Vertreter des Bauherrn und Ansprechpartner für Handwerker und Behörden. Insbesondere Rechnungen sind regelmässig an den Architekten zu schicken, damit dieser sie vorprüfe, korrigiere und zur Zahlung freigebe bzw. weiterleite. Im vorliegenden Fall wurde zudem die

Genossenschaft extra zu diesem Zweck gegründet und zwischengeschaltet (vgl. Handelsregisterauszug [...] und oben Ziff. I./6.). Sie übernahm für die Abwicklung des Bauprojekts die Funktion des Bauherrn bzw. Grundeigentümers und vertrat diese auch nach der Gründung der Stockwerkeigentümergeinschaften weiter. Das war ihr Zweck und ihre Aufgabe bis zum Abschluss des Bauprojekts Siedlung Lindengarten. Das ist so auch klar aus der Instruktionsverhandlung hervorgegangen (Aussagen D.\_\_\_\_ S. 6).

GenossenschafterInnen sind alle StockwerkeigentümerInnen. Der Präsident der Genossenschaft, der als einziger Genossenschafter nicht Stockwerkeigentümer ist, hat jeweils als fachkundige Bauherrenvertretung die eingegangenen Rechnungen anstelle der Grundeigentümer visiert und zur Zahlung weitergeleitet. Die Abrechnung und Aufteilung der eingehenden Rechnungen erfolgte zusammen mit der Architektin durch die Genossenschaft, entsprechend dem Aufteilungsschlüssel nach den Wertquoten der Stockwerke. Mit dem Abschluss des Bauprojekts wird die Genossenschaft aufgelöst und die Verwaltung der Gebäude durch die Stockwerkeigentümergeinschaften übernommen (Protokoll Instruktionsverhandlung, S. 5 f.). Wenn die Gemeinde in dieser Situation die Rechnung für die Anschlussgebühren an die Genossenschaft adressierte, ist das nicht zu beanstanden. Korrekterweise hätten als Gebührenschuldner die Stockwerkeigentümergeinschaft oder die einzelnen Miteigentümerinnen und Miteigentümer genannt werden müssen. Durch die Adressierung an die Genossenschaft als Vertreterin statt an die Stockwerkeigentümergeinschaft entstand aber für keinen Beteiligten irgendein Nachteil, und es führte auch zu keinerlei Missverständnissen. Auf der Rechnung steht, dass es – neben Baugebühren – um die Anschlussgebühr für das Mehrfamilienhaus an der [...]strasse [...] auf GB Nr. 427 geht und dieser Gebühr eine Gebäudeversicherungssumme von CHF 2'343'870.00 zugrunde liegt. Die der Gebührenrechnung zugrunde liegende Gebäudeversicherungsschätzung erfolgte ebenfalls in einer einzigen Schätzung für das ganze Gebäude, wobei als Eigentümer «STWEG [...]strasse [...], B.\_\_\_\_ » angegeben ist; den einzelnen Stockwerkeinheiten werden bloss individuelle Zuschläge zugewiesen (Urk. der Gemeinde zur Vernehmlassung an die Schätzungskommission, act. 001). Das Gebäude – und nicht die einzelnen Stockwerkeinheiten – verfügt ja auch über einen gemeinsamen Wasseranschluss an das Gemeinenetz und über eine einzige Leitung, die das Abwasser vom Gebäude wegführt, was den Vorschriften des Gemeindereglements wie des kantonalen Rechts entspricht. Die Aufteilung der Anschlussgebühr auf die Stockwerkeinheiten ergibt sich durch eine einfache Rechenoperation, indem die gesamte Schätzung (ohne individuelle Zuschläge) entsprechend den Wertquoten auf die Stockwerkeinheiten aufgeteilt wird, und bei den Stockwerkeinheiten dann die individuellen Zuschläge addiert werden.

#### **E. 3.4**

Schliesslich ist der Gemeinde darin Recht zu geben, dass es in Anbetracht der konkreten Umständen ein Verhalten gegen Treu und Glauben und damit gegen Art. 5 Abs. 2 der Solothurnischen Verfassung, der explizit auch für Private in ihrem Verhalten gegenüber Behörden gilt, darstellt, wenn die Genossenschaft sich in diesem Verfahren plötzlich dagegen wehrt, als Vertretung der Eigentümer behandelt zu werden, nachdem sie während des Bauprozesses seit ihrer Gründung diese Funktion wahrnahm. Und vollends widersprüchlich und damit rechtsmissbräuchlich ist es, wenn die Genossenschaft, die in den beiden vor der Vorinstanz hängigen und sistierten Parallelverfahren ihre Legitimation nicht bestreitet, sondern darauf beharrt, dass die ersten beiden Rechnungen, die genau gleich adressiert waren und von ihr bezahlt wurden, rechtmässig und unabänderlich seien, hier nun

das Gegenteil und im Ergebnis die Nichtigkeit der hier angefochtenen dritten Rechnung behauptet. Wären die bisher von der Gemeinde ausgestellten Rechnungen wegen der ungenauen Adressierung nichtig, wären (auch) die beiden ersten von der Gemeinde ausgestellten und bezahlten Rechnungen bzw. Gebührenverfügungen für die Gebäude [...]strasse [...] und [...] nichtig, und es könnten von der Gemeinde ohne Weiteres erstmalig richtige Gebührenrechnungen bzw. -verfügungen für jede Stockwerkeinheit bzw. für alle Stockwerkeigentümergeinschaften ausgestellt werden. Ein Widerspruch zu ihrer eigenen Argumentation ergibt sich auch daraus, dass die Beschwerdeführerin den Anschluss zu einem Zeitpunkt vor dem Inkrafttreten des neuen Gemeinderechts behauptet, in welchem es weder die Genossenschaft noch die Stockwerkeinheiten gab, also die früheren Grundeigentümer als richtige Adressaten der Gebührenrechnung bezeichnen müsste, was aber schon begriffslogisch ausscheidet, weil damals noch gar keine Gebäude existierten, die hätten angeschlossen werden können.

### **E. 3.5**

Die Beschwerde erweist sich also in diesem Punkt als unbegründet. Die Parteibezeichnung ist von Amtes wegen auf Stockwerkeigentümergeinschaft [...], zu berichtigen. 4. Die Beschwerdeführerin macht inhaltlich zunächst geltend, es handle sich bei der Gebührenerhebung um eine unzulässig rückwirkende Anwendung des (neuen) Beitragsreglements der Gemeinde.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin macht inhaltlich zunächst geltend, es handle sich bei der Gebührenerhebung um eine unzulässig rückwirkende Anwendung des (neuen) Beitragsreglements der Gemeinde.

### **E. 4.1**

Gerügt wird zunächst, massgebend für das Inkrafttreten könne nur der Zeitpunkt der regierungsrätlichen Genehmigung sein, nicht derjenige des Gemeindeversammlungsbeschlusses und schon gar nicht ein vor diesem Datum liegender Zeitpunkt. Die Gemeinde macht geltend, es läge eine unproblematische zulässige Rückwirkung vor.

Nach den allgemeinen intertemporalrechtlichen Regeln des Verwaltungsrechts gilt ein Erlass ab dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens, dessen Zeitpunkt im Erlass selber festgesetzt wird. Er gilt für Vorgänge, die sich zur Zeit seiner Geltung abspielen. Die unverzügliche und ungeteilte Inkraftsetzung neuer Erlasse bildet den Normalfall (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allg. Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, Rz. 258 f.; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allg. Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 24 Rz. 8 ff.). Eine (echte) Rückwirkung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie ausdrücklich angeordnet, zeitlich mässig und durch triftige Gründe gerechtfertigt ist, keine stossenden Rechtsungleichheiten bewirkt und nicht in wohlverworbene Rechte eingreift (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., Rz. 266 ff.; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 24 Rz. 23 ff.).

Nach solothurnischem Recht sind die von der Gesetzgebung vorgeschriebenen rechtsetzenden Gemeindereglements nur gültig, wenn sie vom Departement, dessen Sachgebiet sie betreffen, genehmigt worden sind, wobei abweichende gesetzliche Regelungen vorbehalten bleiben (§ 209 Gemeindegesetz [GG, BGS 131.1]). § 118 PBG

bestimmt, dass für Reglemente der Gemeinden im Bereich der Grundeigentümerbeiträge und -gebühren der Regierungsrat Genehmigungsbehörde ist. Die Genehmigung ist konstitutiv (z.B. SOG 2008 Nr. 16, SOG 1978 Nr. 31). Ein Inkrafttreten des geänderten Reglements per Datum des Genehmigungsentscheides vom 13. August 2013 ist also (auch nach Auffassung der Beschwerdeführerin) jedenfalls unproblematisch.

Ob mit dem im Erlass selber bestimmten Inkrafttreten per 1. Juni 2013 überhaupt eine echte Rückwirkung vorliegt, da der Anschluss ja weiterdauert (verneint z.B. für Kanalisationsanschlüsse von Imboden/Rhinow, Ergänzungsband Krähenmann, Basel 1990, Nr. 16 B III e mit Hinweisen), und ob deren Voraussetzungen vorliegen ■ wobei wohl ausschliesslich die «triftigen Gründe» dagegen stehen könnten, weil die Rückwirkung ausdrücklich im Erlass angeordnet und mit einer Dauer von maximal zwei Monaten offensichtlich zeitlich mässig ist ■ kann jedoch offen bleiben, wenn der Zeitpunkt des Anschlusses nach der regierungsrätlichen Genehmigung vom 13. August 2013 erfolgte.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Grundstück GB Nr. 427 sei bereits im Mai bzw. Juni 2012 an die Wasserversorgung angeschlossen worden und der Anschluss an das Kanalisationsnetz sei am 22./23. Mai 2013 erfolgt. Massgebend für den Zeitpunkt des Anschlusses sei nicht die tatsächliche Inanspruchnahme, sondern deren Möglichkeit.

Die Gemeinde macht geltend, zu diesen Zeitpunkten sei noch nicht einmal mit dem Bau des Wohngebäudes auf Baufeld C begonnen worden; die Anschlüsse seien erst kurz vor der Installation der Wasseruhr Ende Dezember 2014 erfolgt.

#### **E. 4.3**

Der Zeitpunkt des Anschlusses, auf welchen es nach der solothurnischen Gesetzgebung ankommt (oben Erw. 2) ist im Gesetz bzw. in der GBV nicht explizit definiert. Immerhin macht bereits das Gesetz in § 116 Abs. 3 PBG klar, dass die Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage von entscheidender Bedeutung ist. Aus der ergänzenden GBV geht das noch deutlicher hervor. Die Gebührenverfügung bzw. die Rechnung für die Anschlussgebühr darf nicht vor der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage erfolgen (§ 30 Abs. 1 GBV).

Wenn die Gebäudeversicherungsschätzung als Grundlage für die Berechnung der Gebühr dient, ergibt sich daraus ohne weiteres, dass die Gebühr erst nach der Einschätzung des Gebäudes definitiv berechnet werden kann. Diese Einschätzung kann erst nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgen, also in einem Zeitpunkt, der unter Umständen einige Zeit nach der Inanspruchnahme der Anlage liegt und nicht als Zeitpunkt des Anschlusses massgebend sein kann.

Mit der Beschwerdeführerin ist davon auszugehen, dass es für den Zeitpunkt des Anschlusses auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme ankommt. Dies entspricht auch der Lehre und langjähriger Praxis (vgl. z.B. SOG 2011 Nr. 21). Kanalisations- und Wasseranschlussgebühren sind geschuldet, wenn der Anschluss an die Kanalisation erfolgt und deren Benutzung möglich ist (so schon Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband zur 6. Auflage 1990, Nr. 110 B VII). Die Gebührenpflicht entsteht «erst mit der tatsächlichen Möglichkeit der Inanspruchnahme, d.h. mit dem Kanalisationsanschluss bzw., wenn dieser vorgängig erstellt wird, mit der späteren Erstellung des Gebäudes» (Imboden/Rhinow, a.a.O., 5. Aufl. 1976, mit weiteren

Hinweisen). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann es also nicht auf den Zeitpunkt ankommen, in welchem vor oder zu Beginn der Erstellung des Gebäudes (vorweg) die Leitungen gebaut und mit dem Gemeindeleitungsnetz verbunden werden. Allein damit ist noch keine Inanspruchnahme dieser Anlagen möglich, schon gar nicht, wenn wie im vorliegenden Fall bei den Wasserleitungen nur Stummel aus der in der Strasse liegenden Leitung in das später überbaute Grundstück bis in die Nähe der vorgesehenen Anschlusspunkte geführt werden und bei der Abwasserleitung erst die gemeinsame interne Sammelleitung für die drei geplanten Gebäude erstellt wird. Notwendig ist vielmehr die Verbindung des anzuschliessenden Gebäudes und dessen Fertigstellung mindestens bis zu einem Ausmass, in welchem die Erschliessungsanlagen vom Gebäude aus tatsächlich benutzt werden können, was in aller Regel mit dem Zeitpunkt der Übergabe an die Nutzer zusammenfallen dürfte.

Der Zeitpunkt Mai bis Juli 2012, in welchem im Zusammenhang mit dem Bau der [...]strasse drei Abzweiger aus der Gemeindewasserleitung in der [...]strasse für die geplanten drei Wohnbauten bis in das Baugrundstück geführt wurden, spielt demnach keine Rolle, ebenso wenig wie der Zeitraum 22./23. Mai 2013, in welchem die Abwasserleitung auf dem Baugrundstück erstellt und mit der Gemeindeleitung verbunden wurde. Dass die Überbauung in diesem Zeitpunkt an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, wie von der Beschwerdeführerin behauptet wurde, ist offensichtlich falsch, existierte die Überbauung doch zu diesem Zeitpunkt noch gar nicht. Da im zu beurteilenden Fall mit dem Bau des Gebäudes (auf Baufeld C) erst im Mai oder Anfang Juni 2014 begonnen wurde (Schnurgerüstabnahme am 3. Juni 2014, vgl. oben Erw. I.8; Protokoll IV, S. 4), ist klar, dass der Zeitpunkt des Anschlusses jedenfalls unter der Herrschaft des (genehmigten) neuen Gemeinderechts erfolgte. Ob der Zeitpunkt des Einbaus der Wasseruhr (Dezember 2014) massgebend ist oder ein etwas weiter zurückliegender Fertigstellungstermin oder erst der Zeitpunkt des Bezugs im Februar 2015, ist also ebenfalls unerheblich.

#### **E. 4.4**

Eine unzulässige Rückwirkung kann also schon wegen des Zeitpunkts des Anschlusses nicht vorliegen. Dieser liegt jedenfalls mehr als ein Jahr nach dem Inkrafttreten des geänderten Rechts. Die Beschwerde erweist sich auch in dieser Hinsicht als unbegründet. ( )

7.1 Schliesslich wird die von der Beschwerdekommission der Gemeinde erhobene Entscheidungsgebühr als ungesetzlich gerügt, weil das Verfahren vor erster Instanz gemäss § 37 Abs. 1 VRG unentgeltlich sei und das Einspracheverfahren der Gewährung des rechtlichen Gehörs diene.

7.2 Die Gemeinde macht in ihrer Stellungnahme vom 3. März 2016 geltend, es wäre stossend, wenn die Gemeinde die Kosten zu tragen hätte, wenn das Verfahren doch von der Beschwerdeführerin ausgelöst und die entsprechende Dienstleistung in Anspruch genommen worden sei.

7.3 Das Verwaltungsrechtspflegegesetz sieht in § 37 Abs. 1 die Gebührenfreiheit vor erster Instanz nur vor, wenn nichts anderes bestimmt ist. Der kantonale Gebührentarif enthält jedoch zahlreiche Bestimmungen, welche für erstinstanzliche Verfügungen und Verrichtungen von kantonalen Behörden Gebühren vorsehen. § 37 Abs. 4 VRG behält ausdrücklich die Gebührentarife der Gemeinde vor. Dieser Vorbehalt betrifft Geschäfte, welche der Abwicklung von Gemeinderecht oder der Anwendung von höherrangigem Recht in der Kompetenz der Gemeinde dienen und ist Ausdruck oder Abbildung der

Gemeindeautonomie.

Die Gemeinde [...] hat in ihrer Gemeindeordnung eine Beschwerdekommision installiert, welche kommunal letzte Beschwerdeinstanz gegen Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen von Kommissionen und Beamten ist (§ 39 Abs. 1 Gemeindeordnung vom 7. Dezember 2009, letztmals ergänzt am 8. Dezember 2014). Für Entscheide der Beschwerdekommision ist im Gebührentarif vom 7. Dezember 2009 in § 22 Abs. 1 eine «Spruchgebühr» von CHF 50.00 bis 1000.00 vorgesehen.

7.4 Bereits aus der Gemeindeordnung als «Verfassung» der Gemeinde ergibt sich, dass die Beschwerdekommision nur zuständig zum Erlass von Entscheiden ist, die Beschwerden oder Einsprachen gegen Entscheide und Verfügungen von Kommissionen und Beamten der Gemeinde betreffen. Die am 17. Juni 2013 geänderte Bestimmung von § 22 Abs. 1 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, nach welcher neu statt beim Gemeinderat bei der Beschwerdekommision Einsprache gegen Gebühren- und definitive Beitragsverfügungen erhoben werden kann, widerspräche sowohl der Gemeindeordnung wie auch dem übergeordneten kantonalen Recht (§ 116 PBG und § 35 GBV), soweit damit die Entscheidkompetenz auf die Beschwerdekommision verlagert werden sollte. § 22 Abs. 2 des Reglements sieht denn auch (weiterhin) in Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht vor, dass die Einspracheentscheide des Gemeinderates innert 10 Tagen bei der kantonalen Schätzungskommission angefochten werden können. § 22 Abs. 1 des Gemeindereglements kann deshalb gültig höchstens regeln, wo die Einsprache gegen eine Gebührenrechnung der Verwaltung eingereicht werden soll, sofern es sich um eine Gebühr handelt, die sich auf das PBG stützt und in der GBV geregelt ist. Die Beschwerdekommision kann dann höchstens einen Antrag an den Gemeinderat stellen. Zum Einspracheentscheid zuständig ist immer der Gemeinderat, dessen Entscheid an die Schätzungskommission weitergezogen werden kann. Mangels Entscheidkompetenz der Beschwerdekommision hinsichtlich von Gebühren- und Beitragsverfügungen kann natürlich auch keine Spruchgebühr nach dem Gebührentarif der Gemeinde erhoben werden.

Man muss sich sogar fragen, ob im vorliegenden Fall überhaupt je eine gültige Gebührenverfügung erlassen wurde, kann doch eine blosser Rechnung, die von der Verwaltung ausgestellt wird, in aller Regel nicht eine Gebührenverfügung für Anschluss-, Benützung- oder Beitragsverfügungen nach der kantonalen Grundeigentümerbeitragsverordnung ersetzen, jedenfalls nicht, solange sie nicht unbestritten bleibt und bezahlt wird (SOG 2012 Nr. 17 E. 4.2 mit Hinweisen). Sobald eine solche Rechnung bestritten wird, ist eine entsprechende Verfügung zu erlassen, und zwar vom Gemeinderat, sei dies nun direkt oder in einem «Einspracheverfahren». Da die Beschwerdeführerin jedoch nicht bestreitet, dass ein Entscheid der Gemeinde vorliegt, dieser unterdessen durch ein Urteil der Schätzungskommission ersetzt wurde und der Gemeinderat sich in der Zwischenzeit jedenfalls mit der Angelegenheit beschäftigt und den von der Beschwerdekommision eingenommenen Standpunkt bekräftigt hat, käme einem unnötigen Leerlauf gleich, wenn nochmals dieselbe Gebühr vom Gemeinderat formell richtig verfügt und das Beschwerdeverfahren wiederholt werden müsste.

7.5 Die Beschwerde erweist sich jedenfalls in diesem Punkt als begründet und die von der Beschwerdekommision erhobene Entscheidgebühr als ungesetzlich. ( )

Verwaltungsgericht, Urteil vom 7. März 2017 (VWBES.2016.8)

**E. 5**

Am 17. Juni 2013 beschloss die Gemeinde eine Änderung ihres Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren sowie eine Revision des Gebührentarifs. Neu sollten (u.a.) die Anschlussgebühren für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung (wie früher) wieder auf dem Gebäudeversicherungswert der angeschlossenen Gebäude berechnet werden und nicht mehr auf Grund der zonengewichteten Fläche der entsprechenden Grundstücke. Die Änderung wurde (rückwirkend) auf den 1. Juni 2013 in Kraft gesetzt und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1444 vom 13. August 2013 genehmigt.

### **E. 5.1**

mit Hinweisen). Diese Schematisierung führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren, die Mehrkosten und damit höhere Gebühren verursachen, ausser Acht bleiben, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinn, indem kostenneutrale Umstände unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastrukturanlagen auswirken (Urteil 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2; vgl. zum Ganzen das Urteil 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.1 in: ASA 83 S. 303). Im Vergleich mit andern Gemeinden und angesichts der langjährigen kantonalen Praxis können Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser in der Höhe von je 1 - 2 Prozent des Gebäudeversicherungswerts der angeschlossenen Bauten, wenn es sich um Wohnbauten handelt, nicht übersetzt sein (vgl. z.B. SOG 2011 Nr. 21 E. 5 f).

### **E. 5.2**

Die Gemeinde bestätigt, dass mit dem Umstellen des Gebührenreglements auf die Basis des Gebäudeversicherungswerts nicht eine generelle Erhöhung der Gebühreneinnahmen angestrebt worden sei. Je nach Bebauung eines Grundstücks führe der geänderte Tarif aber natürlich zu höheren Gebühren. Die neuen Gebühren lägen aber jedenfalls in einem Rahmen, der nach der Praxis als zulässig beurteilt worden sei.

### **E. 5.3**

Bei Anschlussgebühren und -beiträgen, wo die Kosten für den Bau und die Amortisation von Leitungen und Anlagen in der Regel über eine längere Zeit und oft ungleichmässig anfallen, kann sich das Kostendeckungsprinzip nur auf eine entsprechend lange Zeitdauer beziehen. Den Gemeinden ist bei der Schätzung der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben ebenfalls ein gewisser Spielraum zuzugestehen. Es kann von ihnen nicht verlangt werden, dass sie Anschlussgebühren und -beiträge angesichts eintretender Schwankungen immer wieder korrigieren. Mit Blick auf künftige Investitionen kann die Bildung von Reserven zulässig sein. Eine möglichst kontinuierliche Abgaberegulierung erscheint auch aus Gründen der Rechtsgleichheit geboten. Ein Verstoß gegen das Kostendeckungsprinzip liegt deshalb nur vor, wenn die erhobenen Abgaben auch bei vorsichtiger Beurteilung des künftigen Finanzbedarfs als übersetzt erscheinen (Urteile 2C\_1061/2015 vom 9. Januar 2017 E. 2.2.3, 2C\_322/2010 vom 22. August 2011 E. 3 in: ZBl 113/2012 S. 442; 2P.45/2003 vom 28. August 2003 E. 5.1, in: ZBl 105/2004 S. 263 und URP 2004 S. 111). Angesichts der bevorstehenden grossen Infrastrukturprojekte für die Erschliessung des Gebiets Attisholz kann davon zum Vornherein keine Rede sein. Das Äquivalenzprinzip besagt, dass die Höhe der Abgabe in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung, in deren Genuss die abgabepflichtige Person kommt, stehen muss. Nach der Rechtsprechung müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren aber nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im

konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Eine gewisse Schematisierung ist zulässig (Urteile 2C\_1061/2015 E 2.3.1, 2C\_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E).

#### **E. 5.4**

Nicht beachtet hat die Gemeinde allerdings die zwingende Vorschrift von § 29 Abs. 5 GBV, wonach besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich gebührenmindernd zu berücksichtigen sind, indem für darauf entfallende Teile des Berechnungswerts keine Anschlussgebühren zu entrichten sind. Die Beschwerdeführerin macht in ihren Eingaben dazu keine Angaben, obwohl sie beweispflichtig ist (§ 29 Abs. 4 letzter Satz GBV). Aus der Schätzung der Gebäudeversicherung lässt sich jedoch entnehmen, dass eine Solaranlage und eine Fotovoltaikanlage erstellt wurden, die als solche besondere bauliche Massnahmen gelten. Der Betrag von total CHF 30'400.00 ist deshalb vom Schätzungswert der Gebäudeversicherung in Abzug zu bringen, und die Anschlussgebühren sind entsprechend zu vermindern.

#### **E. 5.5**

Im eben erwähnten Umfang (E. 5.4) erweist sich deshalb die Beschwerde als begründet. Die Anschlussgebühr Abwasser ist deshalb auf CHF 34'702.05 (ohne MWST) bzw. CHF 37'478.20 (inkl. MWST) zu reduzieren, die Anschlussgebühr Wasser auf CHF 23'408.30 bzw. (inkl. 2,5 % MWST) CHF 23'993.50. 6. Schliesslich wird noch die Verletzung des Gleichbehandlungsgebots gerügt. Abklärungen hätten ergeben, dass im gleichen Zeitraum bei anderen Projekten die Anschlussgebühren noch nach altem Reglement abgerechnet worden seien. Dabei wird von der Beschwerdeführerin allerdings auf kein einziges konkretes Beispiel hingewiesen, ausser auf die für die eigenen Gebäude auf den Baufeldern A und B verschickten ursprünglichen Rechnungen, welche unterdessen von der Gemeinde korrigiert wurden, wie aus Urk. 33 ff. der Beschwerdeführerin und den beigezogenen Akten der sistierten Verfahren vor der Schätzungskommission hervorgeht. Auf diesen Einwand ist deshalb hier nicht weiter einzugehen, zumal die Gemeinde ja offensichtlich gewillt ist, das neue Recht durchzusetzen, wie die hängigen Verfahren zeigen.

#### **E. 6**

Am 12. August 2013 wurde die Wohnbaugenossenschaft Siedlung [...] (im Folgenden: Genossenschaft) in B.\_\_\_\_ (um)gegründet, die zum Zweck hat, in gemeinsamer Selbsthilfe und auf gemeinnütziger Grundlage die Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder zu ermöglichen, insbesondere auf den drei Wohnfeldern auf GB B.\_\_\_\_ Nrn. [...], [...] und 427. Genossenschafter sollte werden, wer (Mit-)Eigentümer eines Grundstück(anteil)s an der Siedlung werden und die Genossenschaft mit der Projektierung und Ausführung beauftragen wollte; ein Austritt soll nur möglich sein mit Veräusserung des Grundeigentums. Der Verwaltung, die zur Mehrheit aus Genossenschaftern bestehen muss, ist die Geschäftsführung übertragen und sie ist zu sämtlichen Handlungen ermächtigt, die nicht statutarisch einem andern Organ zugewiesen sind.

#### **E. 7**

Am 19. August 2013 meldete die Architektin der Gemeinde, dass das Baufeld A zurzeit im Bau sei und mit dem Baufeld B Ende August gestartet werde. Das Gebäude A wurde im Februar 2014 bezogen, das Gebäude B im Juli 2014. Am 30. April 2014 verkaufte die C.\_\_\_\_ das Grundstück GB Nr. 427 an mehrere Stockwerkeigentümer; gleichentags wurde auch das Grundstück GB Nr. [...] denselben Stockwerkeigentümern verkauft und mit GB

Nr. 427 vereinigt.

#### **E. 7.1**

Schliesslich wird die von der Beschwerdekommision der Gemeinde erhobene Entscheidgebühr als ungesetzlich gerügt, weil das Verfahren vor erster Instanz gemäss § 37 Abs. 1 VRG unentgeltlich sei und das Einspracheverfahren der Gewährung des rechtlichen Gehörs diene.

#### **E. 7.2**

Die Gemeinde macht in ihrer Stellungnahme vom 3. März 2016 geltend, es wäre stossend, wenn die Gemeinde die Kosten zu tragen hätte, wenn das Verfahren doch von der Beschwerdeführerin ausgelöst und die entsprechende Dienstleistung in Anspruch genommen worden sei.

#### **E. 7.3**

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz sieht in § 37 Abs. 1 die Gebührenfreiheit vor erster Instanz nur vor, wenn nichts anderes bestimmt ist. Der kantonale Gebührentarif enthält jedoch zahlreiche Bestimmungen, welche für erstinstanzliche Verfügungen und Verrichtungen von kantonalen Behörden Gebühren vorsehen. § 37 Abs. 4 VRG behält ausdrücklich die Gebührentarife der Gemeinde vor. Dieser Vorbehalt betrifft Geschäfte, welche der Abwicklung von Gemeinderecht oder der Anwendung von höherrangigem Recht in der Kompetenz der Gemeinde dienen und ist Ausdruck oder Abbildung der Gemeindeautonomie. Die Gemeinde [...] hat in ihrer Gemeindeordnung eine Beschwerdekommision installiert, welche kommunal letzte Beschwerdeinstanz gegen Beschlüsse, Entscheide und Verfügungen von Kommissionen und Beamten ist (§ 39 Abs. 1 Gemeindeordnung vom 7. Dezember 2009, letztmals ergänzt am 8. Dezember 2014). Für Entscheide der Beschwerdekommision ist im Gebührentarif vom 7. Dezember 2009 in § 22 Abs. 1 eine «Spruchgebühr» von CHF 50.00 bis 1'000.00 vorgesehen.

#### **E. 7.4**

Bereits aus der Gemeindeordnung als «Verfassung» der Gemeinde ergibt sich, dass die Beschwerdekommision nur zuständig zum Erlass von Entscheiden ist, die Beschwerden oder Einsprachen gegen Entscheide und Verfügungen von Kommissionen und Beamten der Gemeinde betreffen. Die am 17. Juni 2013 geänderte Bestimmung von § 22 Abs. 1 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, nach welcher neu statt beim Gemeinderat bei der Beschwerdekommision Einsprache gegen Gebühren- und definitive Beitragsverfügungen erhoben werden kann, widerspräche sowohl der Gemeindeordnung wie auch dem übergeordneten kantonalen Recht (§ 116 PBG und § 35 GBV), soweit damit die Entscheidkompetenz auf die Beschwerdekommision verlagert werden sollte. § 22 Abs. 2 des Reglements sieht denn auch (weiterhin) in Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht vor, dass die Einspracheentscheide des Gemeinderates innert 10 Tagen bei der kantonalen Schätzungskommission angefochten werden können. § 22 Abs. 1 des Gemeindereglements kann deshalb gültig höchstens regeln, wo die Einsprache gegen eine Gebührenrechnung der Verwaltung eingereicht werden soll, sofern es sich um eine Gebühr handelt, die sich auf das PBG stützt und in der GBV geregelt ist. Die Beschwerdekommision kann dann höchstens einen Antrag an den Gemeinderat stellen. Zum Einspracheentscheid zuständig ist immer der Gemeinderat, dessen Entscheid an die Schätzungskommission weitergezogen werden kann. Mangels Entscheidkompetenz der Beschwerdekommision hinsichtlich von Gebühren- und Beitragsverfügungen kann

natürlich auch keine Spruchgebühr nach dem Gebührentarif der Gemeinde erhoben werden. Man muss sich sogar fragen, ob im vorliegenden Fall überhaupt je eine gültige Gebührenverfügung erlassen wurde, kann doch eine blosser Rechnung, die von der Verwaltung ausgestellt wird, in aller Regel nicht eine Gebührenverfügung für Anschluss-, Benützungs- oder Beitragsverfügungen nach der kantonalen Grundeigentümerbeitragsverordnung ersetzen, jedenfalls nicht, solange sie nicht unbestritten bleibt und bezahlt wird (SOG 2012 Nr. 17 E. 4.2 mit Hinweisen). Sobald eine solche Rechnung bestritten wird, ist eine entsprechende Verfügung zu erlassen, und zwar vom Gemeinderat, sei dies nun direkt oder in einem «Einspracheverfahren». Da die Beschwerdeführerin jedoch nicht bestreitet, dass ein Entscheid der Gemeinde vorliegt, dieser unterdessen durch ein Urteil der Schätzungskommission ersetzt wurde und der Gemeinderat sich in der Zwischenzeit jedenfalls mit der Angelegenheit beschäftigt und den von der Beschwerdekommision eingenommenen Standpunkt bekräftigt hat, käme einem unnötigen Leerlauf gleich, wenn nochmals dieselbe Gebühr vom Gemeinderat formell richtig verfügt und das Beschwerdeverfahren wiederholt werden müsste.

#### **E. 7.5**

Die Beschwerde erweist sich jedenfalls in diesem Punkt als begründet und die von der Beschwerdekommision erhobene Entscheidgebühr als ungesetzlich.

#### **E. 8**

Am 3. Juni 2014 wurde das Schnurgerüst für das Gebäude auf Baufeld C abgesteckt, am 3. Dezember 2014 die Wasseruhr eingebaut; bezogen wurde das Gebäude C im Februar 2015.

#### **E. 8.1**

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass sich die Beschwerde zur Hauptsache als unbegründet erweist. Hinsichtlich der Höhe der verlangten Gebühren ist sie in geringem Ausmass (von etwa 1 %) gutzuheissen, ebenso hinsichtlich der von der ersten Instanz verlangten Entscheidgebühr.

#### **E. 8.2**

Die Gerichtskosten des Verfahrens sind bei diesem Ergebnis vollständig von der Beschwerdeführerin zu bezahlen; eine Reduktion aufgrund des geringfügigen Obsiegens in Nebenpunkten ist nicht angebracht. Die Gebühr für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren ist auf CHF 3'000.00 festzusetzen.

#### **E. 8.3**

Die Gemeinde macht eine Parteientschädigung von CHF 7'261.05 geltend. Die Entschädigung bezieht sich auch auf das Verfahren vor der Schätzungskommission. Die Gemeinde war jedoch jedenfalls bis Ende August 2016 nicht durch einen Anwalt vertreten. Der Vertreter amtierte vielmehr als Präsident der Beschwerdekommision, also als Organ der Gemeinde. Zudem beschränkte sich seine Teilnahme am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren auf zwei Terminverschiebungsgesuche für die Instruktionsverhandlung und das Einreichen der Kostennote. Angesichts dieser Tatsachen sowie der zu Unrecht erhobenen erstinstanzlichen Entscheidgebühr und des geringfügigen materiellen Unterliegens ist von einer Parteientschädigung zugunsten der Gemeinde abzusehen.

#### **E. 8.4**

Auch die Beschwerdeführerin hat angesichts ihres Unterliegens keine Parteientschädigung zu gut.

#### **E. 9**

Jeweils nach Eingang der Schätzung der Gebäudeversicherung erstellte die Gemeindeverwaltung die Rechnung für Bau- und Anschlussgebühren (Wasser- und Abwasser) und schickte diese per Adresse der Architektin an die Wohnbaugenossenschaft, so am 14. Juli 2014 für das Mehrfamilienhaus [...]strasse [...] (Gebäude A) und am 16. September 2014 für das Mehrfamilienhaus [...]strasse [...] (Gebäude B). Die Anschlussgebühren waren auf der Basis des alten Reglementes nach der zonengewichteten Anschlussfläche berechnet und betragen je ca. CHF 22'000.00 bzw. CHF 23'000.00; sie wurden von der Baugenossenschaft beglichen.

#### **E. 10**

Am 7. Mai 2015 wurde das Gebäude [...]strasse [...] (Gebäude C, Grundbuchnummer 427) von der Gebäudeversicherung auf einen Wert von gesamthaft CHF 2'343'870.00 geschätzt. Eine Kopie dieser Schätzung ging am 25. Mai 2015 bei der Gemeindeverwaltung ein. Diese erstellte darauf am

#### **E. 14**

Juli 2015 ersetze, inhaltlich aber im Übrigen mit der früheren übereinstimmte. 11. Gegen die Rechnung erhob D.\_\_\_\_ als Präsident namens der Wohnbaugenossenschaft am 5. August 2015 Einsprache, welche von der Beschwerdekommision der Gemeinde unter dem Präsidium von E.\_\_\_\_ am 30. August 2015 kostenfällig abgewiesen wurde. 12. Auch die Schätzungskommission wies mit Urteil vom 16. Dezember 2015 die Beschwerde der Wohnbaugenossenschaft ab und auferlegte die Verfahrenskosten von CHF 2'300.00 der Beschwerdeführerin. 13. Mit Eingabe vom 4. Januar 2016 erhob die Wohnbaugenossenschaft Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen, das Urteil der Schätzungskommission, der Entscheid der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 30. August 2015 und die angefochtene Rechnung Nr. 20'260 vom 3. August 2015 seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. Am 26. Januar 2016 wurde die Beschwerde ausführlich begründet. Mit Eingabe vom 3. März 2016 nahm die Gemeinde Stellung und verlangte, die Beschwerde sei abzuweisen und das Urteil der Schätzungskommission zu bestätigen. Mit Eingaben vom 1. April bzw.

#### **E. 19**

April 2016 nahmen die Parteien nochmals schriftlich Stellung. 14. Am 16. September 2016 fand eine Instruktionsverhandlung mit Befragung der Parteien und des Vertreters der Architektin statt. Nach einer Sistierung teilte der Vertreter der Beschwerdeführerin am 31. Januar 2017 mit, die Vergleichsgespräche seien gescheitert. 15. Am 3. Februar 2017 gingen die bei der Schätzungskommission verlangten Akten ein, am 11. Februar 2017 die Kostennoten der Vertreter. II. 1. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingegangen und innert Frist begründet worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel (§ 36 Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren [GBV], BGS 711.41; § 49 Abs. 2 Gesetz über die Gerichtsorganisation [GO], BGS 125.12). Die Beschwerdeführerin ist als belastete Verfügungsadressatin vom vorinstanzlichen Entscheid besonders berührt und hat ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung; sie ist daher zur Beschwerde legitimiert. Auf ihre Beschwerde ist einzutreten.

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