

SO_GERICHTE VWBES.2023.283 vom 7. September 2022

SO Obergericht, 2022-09-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.283

FR: SO_GERICHTE VWBES.2023.283 du 7 septembre 2022

IT: SO_GERICHTE VWBES.2023.283 del 7 settembre 2022

Erwägungen

E. 1

A.____ ist Eigentümerin der Liegenschaft GB [...] Nr. [...]. Gestützt auf eine Baubewilligung vom 21. Januar 2021 baute sie das bestehende Gebäude um und ersetzte die Heizung. Der Schätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung vom 1. Juli 2022 zufolge beträgt der Versicherungswert CHF 1'403'350.00 und der bauliche Mehrwert CHF 518'000.00. Die Gemeinde B.____ stellte unter dem Titel «Anschlussgebühren» der Eigentümerin gestützt auf diesen Mehrwert mit Verfügung vom 7. September 2022 insgesamt einen Betrag von CHF 20'048.95 in Rechnung (1,5 % Wasseranschluss CHF 7'770.00 1,0 % Kanalbeitrag CHF 5'180.00, 1,0 % Klärbeitrag CHF 5'180.00, 1,5 % Baubewilligung CHF 777.00, Baupublikation CHF 150.00, zuzüglich Mehrwertsteuer von CHF 194.25 und CHF 797.70). Die Eigentümerin erhob dagegen Einsprache. Der Gemeinderat B.____ wies die Einsprache am 26. April 2023 ab.

E. 2

Die Eigentümerin erhob gegen den Einspracheentscheid bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde. Sie verlangte, einen Teil des baulichen Mehrwerts bei der Berechnung der Anschlussgebühren in Abzug zu bringen, da es sich dabei um energetische und umweltschonende Massnahmen handle. Die Anschlussgebühren seien um CHF 2'734.40 zu reduzieren. Die Schätzungskommission hiess die Beschwerde mit Urteil vom 16. August 2023 im Sinne der Erwägungen teilweise gut. Im Übrigen wies sie die Beschwerde ab. Die Verfahrenskosten von CHF 600.00 auferlegte sie den Parteien je zur Hälfte.

E. 3

A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) erhob am 1. September 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen das Urteil der Schätzungskommission. Sie beantragt, die Anschlussgebühren von CHF 20'048.95 um CHF 2'355.17 zu reduzieren.

E. 4

Die Gemeinde B.____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) erhob ebenfalls Beschwerde gegen das Urteil, die sie aber wieder zurückzog. Der Präsident des Verwaltungsgerichts schrieb die Beschwerde mit Verfügung vom 12. September 2023 ab.

E. 5

Die Beschwerdegegnerin entgegnet in ihrer Stellungnahme zur Beschwerde, dass die Beschwerdeführerin und Grundeigentümerin den Nachweis eines Anteils an besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich nicht rechtsgenügend erbracht habe. Die Betrachtungsweise der Vorinstanz, zur Festlegung dieses Anteils die bezogenen Fördergelder der kantonalen Energiefachstelle

herbeizuziehen, vermöge zwar den genauen Anteil der besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich auch nicht präzise nachzuweisen. Als Hilfskonstrukt könne man dies aber gelten lassen. Sie akzeptiere deshalb die von der Vorinstanz festgelegte Reduktion der Anschlussgebühren und hälftige Übernahme der Verfahrenskosten.

E. 6

Zu entscheiden ist vorliegend, in welchem Umfang die von der Beschwerdeführerin geschuldeten Anschlussgebühren wegen besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich gestützt auf § 29 Abs. 4 GBV zu reduzieren sind. Die kantonale Bestimmung von § 29 Abs. 4 GBV gilt seit dem 1. März 2013. Das Verwaltungsgericht befasste sich in einem Urteil vom 17. August 2021 eingehender mit dieser Bestimmung (VWBES.2020.134). Es hielt dabei fest, dass der Anstoss dazu von einem Auftrag von Kantonsrätin Irene Froelicher gekommen sei, den das Parlament am 8. November 2011 erheblich erklärt habe. Der Auftrag habe verlangt, im energetischen und umwelttechnischen Bereich keine Gebühren zu erheben. Kantonsrätin Marguerite Misteli Schmid habe im Rat zudem mit einer Interpellation auf den «Widersinn» aufmerksam gemacht, dass der «gleiche Staat mit der einen Hand energetische Sanierungen von Gebäuden und Investitionen in Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen subventioniert und mit der anderen Hand eine Nachzahlung auf die Anschlussgebühren für Wasserversorgung und Abwasseranlagen verlangt ». Gemäss der Botschaft zur Änderung der Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren sei befürchtet worden, die Nachzahlungspflicht für die Anschlussgebühr könne Energiesparmassnahmen verhindern. Man wolle bauliche Massnahmen an Gebäuden, die zur Verbesserung im energetischen und umwelttechnischen Bereich führen, nicht mit Gebühren belasten. Gedacht worden sei an Sanierungen bezüglich Energieeffizienz, Installationen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und die Versickerung von Dachwasser. Für die Privilegierung sei allerdings eine «besondere» bauliche Massnahme nötig. Es könne nicht sein, dass eine Energiesparmassnahme, die vom Gesetz ohnedies gefordert sei, einen Bonus erhalte. Besondere Massnahmen seien namentlich die Installation eines Sonnenkollektors oder einer Fotovoltaikanlage. Die Ausrichtung eines Bonus werde an eine freiwillige Mehrleistung an Energieeffizienz gegenüber dem jeweils geltenden gesetzlichen Minimum geknüpft. Wer Massnahmen realisiere, die über das gesetzliche Minimum hinausgingen, habe in diesem Umfang keine Anschlussgebühren zu bezahlen. Es gebe auch eine teilweise Befreiung von den Gebühren. Der Grundeigentümer müsse den Anspruch auf eine Reduktion nachweisen. Es sei «also weder Aufgabe der Gemeinden noch etwa der Solothurnischen Gebäudeversicherung, aufgrund der Bauabrechnungen den tatsächlichen finanziellen Mehraufwand der Gebäudeversicherungssumme, der bei der Festlegung der Anschlussgebühr nicht berücksichtigt werden» müsse, zu berechnen (vgl. RRB 2012/1519: Botschaft und Entwurf des Regierungsrates zur Änderung der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren, GBV, S. 8 f., insb. S. 9 unten). Auch der Sprecher der Umwelt-, Bau und Wirtschaftskommission, Georg Nussbaumer, habe im Kantonsrat dargelegt, nur Sparmassnahmen, die im energetischen oder umwelttechnischen Bereich über das gesetzlich geforderte Mass hinausgingen, würden künftig von der Berechnung der Anschlussgebühren ausgenommen (vgl. KRV 2012, S. 626 f.). Die Neuinstallation thermischer oder fotovoltaischer Solaranlagen löse keine Nachzahlung von Anschlussgebühren aus. Die Dämmung beheizter Räume (Aussenwände, Fenster, Estrichboden und Kellerdecke) sei teilweise von der Nachzahlung einer Anschlussgebühr

befreit, sofern und soweit die gesetzlichen Minimalanforderungen überschritten würden. Die gebührenpflichtige Person sei dabei von Gesetzes wegen gehalten, ihren Anspruch auf Reduktion der Anschlussgebühr darzulegen. Ob die Massnahmen (z.B. steuerlich oder bei der Gebäudeversicherung) einen Mehrwert bringen würden, sei nicht allein entscheidend. Ausschlaggebend sei auch nicht, ob ein aktuelles Aktions-Programm eine bestimmte Massnahme nun gerade fördere. Die Massnahmen müssten eben «besonders» sein, um gebührenrechtlich privilegiert zu werden. Besonders seien sie nur dann, wenn sie über das hinausgingen, was das Gesetz minimal fordere. Und den Nachweis dafür habe die Grundeigentümerin zu erbringen. Privilegiert werde nicht eine Energiesparmassnahme als solche, sondern nur eine Massnahme, die zu höherer Effizienz führe als gesetzlich vorgeschrieben. Dass dies zu «unrentablen» Abgrenzungen führen könne, liege auf der Hand, sei jedoch hinzunehmen (Urteil des Verwaltungsgericht VWBES.2020.134 vom 17. August 2021).

7.1 Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Urteil fest, was durch das kantonale Förderprogramm gleichsam mitfinanziert werde, sei als über das gesetzlich Notwendige Hinausgehendes anzusehen. Es sei deshalb durchaus sachgerecht und praktikabel, bei der Ermittlung der besonderen baulichen Massnahmen, die gemäss § 29 Abs. 4 GBV nicht als Grundlage für die Berechnung herbeigezogen werden dürfen, an die erhaltenen Fördergelder anzuknüpfen. Die für die energetische Verbesserung der Gebäudehülle sowie für die Umstellung der Heizungsanlage auf eine Sole/Wasser-Wärmepumpe ausgerichteten Förderbeiträge seien deshalb vom baulichen Mehrwert gemäss der Schätzung der Gebäudeversicherung in Abzug zu bringen.

7.2 Gemäss § 2 Abs. 1 bis lit. b und c Verordnung zum Energiegesetz über Staatsbeiträge (EnGVB, GBS 941.24) können Investitionsbeiträge gewährt werden für Projekte zur energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und besonders energieeffiziente Gesamtanierungen sowie für Projekte zur Umstellung bei den haustechnischen Anlagen auf die Nutzung von erneuerbaren Energien. Keine Beiträge geleistet werden für Massnahmen, die gesetzlich vorgeschrieben sind (§ 1 Abs. 5 lit. a EnGVB). Die Beiträge gemäss § 2 dürfen unter Anrechnung von Beiträgen des Bundes und Dritter 50 % der Gesamtaufwendungen nicht übersteigen (§ 3 Abs. 4 EnGVG). Mit Förderbeiträgen kann somit maximal die Hälfte der Massnahmen gedeckt werden, die über das hinausgehen, was bereits von Gesetzes wegen vorgeschrieben ist.

7.3 Die Vorinstanz hält zutreffend fest, dass den eingereichten Unterlagen der genaue zusätzliche finanzielle Mehraufwand für die geltend gemachten besonderen Massnahmen nicht rechtsgenügend zu entnehmen ist. Ausgerichtete Förderbeiträge sind indessen ebenfalls ein zuverlässiger Anhaltspunkt dafür, dass der Grundeigentümer im Sinne von § 29 Abs. 4 GBV besondere bauliche Massnahme im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert hat. Die Beschwerdeführerin entgegnet an sich zutreffend, dass genau genommen eine Reduktion um die konkreten Investitionen beziehungsweise Mehrkosten, welche über die gesetzlichen Anforderungen zum Schutz der Umwelt hinaus erbracht worden seien, erfolgen müsste. Wie sie dann aber gleich selber einräumt, wäre dies mit einer administrativen Grossaufgabe verbunden, ist sie doch dem Wortlaut von § 29 Abs. 4 GBV zufolge verpflichtet, den strikten Nachweis für den Anteil der nicht beitragspflichtigen besonderen baulichen Massnahmen zu erbringen. Der Aufwand, einen solchen Nachweis zu erbringen, steht unter Umständen auch in gar keinem Verhältnis mehr zur damit verbundenen Reduktion der Anschlussgebühren.

7.4 Angesichts dieser Ausgangslage ist eine praktikable, einfache Berechnungsweise gefordert. Bei der Bemessung der Anschlussgebühr ist ein gewisser Schematismus zulässig. So bestätigt das Bundesgericht denn auch seit Jahrzehnten das Abstellen auf den Gebäudeversicherungswert als zulässig (vgl. z.B. Urteil des Bundesgerichts 2C_411/2019 vom 1. Oktober 2019, E. 4.2). Aus den gleichen Gründen ist es auch in Fällen wie dem vorliegenden angezeigt, bei Fehlen eines detaillierten Nachweises der entsprechenden Mehrkosten, auf die ausbezahlen Fördergelder abzustellen. Die Fördergelder werden indessen nicht direkt anhand der finanziellen Aufwendungen für die getroffenen besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich (§ 29 Abs. 4 GBV), sondern nach anderen Kriterien festgelegt (vgl. § 3 Abs. 1 i.V.m. Anhang I EnGVG). Ein direkter Bezug zu den finanziellen Aufwendungen besteht wie aufgezeigt bloss insofern, als die Beiträge 50 % der Gesamtaufwendungen nicht übersteigen dürfen (§ 3 Abs. 4 EnGVG). Es ist mit anderen Worten davon auszugehen, dass die finanziellen Aufwendungen für die im Sinne von § 29 Abs. 4 GBV getroffenen besonderen baulichen Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich mindestens doppelt so hoch sind wie die ausbezählten Förderbeiträge. Es rechtfertigt sich deshalb, in den Fällen, in welchen ein Nachweis der detaillierten Mehrkosten fehlt, vom baulichen Mehrwert, den die Gebäudeversicherung der Neuversicherung zugrunde legte, das Doppelte der ausbezählten Fördergelder in Abzug zu bringen. Da die Vorinstanz bloss die genaue Summe der ausbezählten Fördergelder in Abzug brachte, ist die Beschwerde in diesem Sinne teilweise begründet.

E. 8

Die Vorinstanz subtrahierte vom baulichen Mehrwert von CHF 518'000.00 die ausbezählten Fördergelder von CHF 10'760.00 und CHF 10'239.00, total CHF 20'999.00. Nach dem vorliegenden Entscheid ist die doppelte Summe, das heisst CHF 41'998.00 in Abzug zu bringen. Für die Bemessung der Anschlussgebühren resultiert damit relevanter Mehrwert von noch CHF 476'002.00. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde sind folglich die Gebühr für den Wasseranschluss (1,5 %) auf CHF 7'140.05 und der Kanalbeitrag und der Klärbeitrag (je 1,0 %) auf je CHF 4'760.00 zu reduzieren. Die Mehrwertsteuer (MWST) beträgt für die Gebühr für den Wasseranschluss (2,5 %) neu CHF 178.50 und für die Abwassergebühren (Kanal- und Klärbeitrag, je 7.7 %) CHF 733.05.

E. 9

Zusammenfassend ist abschliessend Folgendes anzumerken:

Anschlussgebühren bemessen sich in der Regel nach der Gebäudeversicherungssumme und belaufen sich meist auf 1 bis 2 %. Sie sind auch bei einer grösseren Investition moderat. Hier geht es zudem nicht um alle, sondern nur um die «besonderen» baulichen Massnahmen, die der Grundeigentümer realisiert hat.

Die Kosten der «besonderen» Massnahmen lassen sich zum grossen Teil kaum nachweisen: Wer zum Beispiel neue Fenster mit einem U-Wert von 0.7 W/(m² K) kauft, wird kaum nachweisen können, was er gespart hätte, hätte er sich mit dem gesetzlichen Minimum begnügt, denn Fenster mit dem vorgeschriebenen maximalen U-Wert von 1.3 W/(m² K) sind kaum mehr erhältlich (Vgl. Anhang 2b zur Energieverordnung, EnVSO, BGS 941.22). Es wird dafür auch kein Handwerker eine Art «Schattenofferte» anfertigen wollen. Deshalb alle Begehren kurzerhand abzuweisen, weil der erforderliche Nachweis nicht erbracht sei, ist selbstverständlich nicht angängig. Für den Nachweis darf aber kein grosser Aufwand

erforderlich sein, geht es doch eben um relativ geringe Beträge.

Wer einen Altbau saniert, wird oft schon Mühe haben, zum Beispiel die opaken Bauteile auf den vorgeschriebenen U-Wert von 0.25 W/(m²K) herunterzubringen (Anhang 2b EnVSO). Diesen Wert wird er kaum (mit einer «besonderen» Massnahme) übertreffen wollen, es sei denn, er strebe eine Minergie-Liegenschaft an. Die gesetzlichen Vorgaben für Altbauten sind mit anderen Worten schon streng und werden (abgesehen von den Fenstern) wohl kaum übertroffen.

Der Kanton Basel-Landschaft hat eine detaillierte Lösung, eine Zusammenstellung «besonderer Massnahmen» erarbeitet (Leitfaden zur Berücksichtigung freiwilliger Energiemassnahmen bei der Berechnung kommunaler Anschlussgebühren). Es ist aber auch eine einfachere Regelung denkbar. Als Beispiele «besonderer» Massnahmen bieten sich Fotovoltaik, Solarthermie und Wärmepumpen an. Zu denken ist auch an die Gesamtlösungen zur Sanierung nach Anhang 7 EnVSO ■ wie automatische Holzheizungen und Komfortlüftungen.

Die hier getroffene Lösung ist nicht abschliessend. Es gibt zum Beispiel Fälle von «besonderen» baulichen Massnahmen im Sinne von § 29 Abs. 4 GBV für die keine Fördergelder ausgerichtet oder keine solchen beantragt wurden. Der Regierungsrat wird eingeladen, eine (einfache) präzisierende Regelung zu erlassen. Dies mit Blick darauf, dass es im Ergebnis nur um bescheidene Summen geht.

E. 10

Die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgerichts und diejenigen vor Schätzungskommission werden dem Ausgang entsprechend zu einem Drittel der Beschwerdeführerin und zu zwei Drittel der Beschwerdegegnerin auferlegt. Parteientschädigungen wurden keine geltend gemacht.

Demnach wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden das Urteil der Schätzungskommission vom 28. August 2023 und die Beitragsverfügung der B.____ vom 7. September 2022 im Sinne der Erwägungen teilweise aufgehoben.

2. Die Gebühr für den Wasseranschluss wird auf CHF 7140.05, zuzüglich MWST von CHF 178.50 herabgesetzt. Der Kanalbeitrag und der Klärbeitrag werden auf je CHF 4'760.00, zuzüglich MWST von zusammen CHF 733.05, herabgesetzt.

3. Die Kosten des Verfahrens vor Schätzungskommission von CHF 600.00 hat zu CHF 200.00 die Beschwerdeführerin und zu CHF 400.00 die Beschwerdegegnerin zu tragen.

4. Die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'200.00 hat zu CHF 400.00 die Beschwerdeführerin und zu CHF 800.00 die Beschwerdegegnerin zu tragen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern). 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

Der Präsident

Thomann

Der Gerichtsschreiber

Schaad

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