

# **SO\_GERICHTE VWBES.2024.70 vom 3. November 2022**

SO Obergericht, 2022-11-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2024.70](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.70)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2024.70 du 3 novembre 2022

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2024.70 del 3 novembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1**

B. \_\_\_ ist (Allein-)Eigentümerin der Liegenschaft GB [...] Nr. [...]. Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone und ist teilweise überbaut. Mit Baubewilligung vom 28. April 2017 genehmigte die Baukommission der Einwohnergemeinde A. \_\_\_ auf dem Grundstück einen Wohnungsumbau mit Einbau einer Wärmepumpe (mit drei Erdwärmesonden) sowie die Erweiterung des bestehenden Wagenschopfs (Baubewilligung Nr [...] vom 28. April 2017).

### **E. 1.1**

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht eingereicht worden (§§ 67 und 68 des Gesetzes vom 15. November 1970 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11]). Sie ist zulässiges Rechtsmittel, und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (§ 36 der kantonalen Verordnung vom 3. Juli 1978 über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren [GBV, BGS 711.41]; § 49 des Gesetzes vom 13. März 1977 über die Gerichtsorganisation [GO; BGS 125.12]).

### **E. 1.2**

Gemeinden sind zur Beschwerde legitimiert, wenn sie durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt werden und ein schutzwürdiges kommunales Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben (§ 12 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid, der ihren Einspracheentscheid und ihre Gebührenforderung aufhebt, formell beschwert und in ihren schutzwürdigen kommunalen Interessen als Gebührengläubigerin betroffen. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin, als Einwohnergemeinde, ist somit gegeben und auf das Rechtsmittel ist einzutreten.

### **E. 1.3**

Zulässige Beschwerdegründe sind nach dem Gesetz die Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht sowie unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (§ 67bis Abs. 1 VRG). Unangemessenheit kann mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht (mehr) geltend gemacht werden, da sich bereits mehr als eine Vorinstanz mit der Sache befasst hat (§ 67bis Abs. 2 VRG).

Die Beschwerdeführerin rügt zusammengefasst und im Wesentlichen, die Kantonale Schätzungskommission nehme Bezug auf eine Praxis, wonach für die Erhebung neuerlicher Anschlussgebühren jeweils nur die letzte Neueinschätzung der SGV massgebend sei, ohne aber dafür eine Rechtsgrundlage zu nennen. Insgesamt werde § 29 GBV falsch angewendet.

### **E. 1.4**

Die Beschwerdegegnerin bringt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im kommunalen Verfahren vor. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Klärung des Sachverhalts, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Der Betroffene hat das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern. Dazu gehört insbesondere das Recht, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (vgl. BGE 133 I 270 E. 3.1 S. 277; 127 I 54 E. 2b S. 56). Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (vgl. BGE 140 I 99 E. 3.4 S. 102 f.; 135 II 286 E. 5.1 S. 293). Soweit ein Entscheid eine Begründung enthält, die dem Anspruch auf rechtliches Gehör genügt, sind dem Rechtsuchenden die zum Entscheid führenden wesentlichen Überlegungen bekannt.

Die Beschwerdegegnerin konnte sich mehrfach und umfassend in der Sache mit ihren Anliegen und Rügen einbringen, sei dies im Einspracheverfahren vor der Gemeinde sowie im Beschwerdeverfahren vor der Schätzungskommission. Letztere verfügt über volle Kognition. Soweit überhaupt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt, ist diese durch die weiteren Verfahrensschritte inzwischen als geheilt zu betrachten.

## **E. 2**

Mit Gebührenverfügung vom 3. November 2022 stellte die A.\_\_\_\_ der Grundeigentümerin eine einmalige Pauschalgebühr in der Höhe von CHF 10'000.- (exkl. MwSt.) für die Anschlussgebühren Abwasser in Rechnung. Die Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_ stützte sich dabei auf die Neueinschätzung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (nachfolgend SGV) vom 8. Februar 2018. Zusammengefasst geht die Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_ aufgrund der baulichen Massnahmen von einer Erhöhung des ursprünglichen Gesamtversicherungswertes (im Vergleich zur Einschätzung der SGV vom 25. März 2014) von 8,02 % aus.

### **E. 2.1**

Das Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) verpflichtet die Gemeinden, nebst Erschliessungsbeiträgen (§ 108 PBG) für die Inanspruchnahme der öffentlichen Wasserversorgung und Kanalisation zusätzlich Anschluss- und Benützungsgebühren zu erheben (§ 109 PBG). Die Anschluss- und Benützungsgebühren dienen zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen; ihre Höhe ist so zu bemessen, dass sich die Anlagen weitgehend selber erhalten (insb. Deckung der Kosten von Verwaltung, Unterhalt, Abschreibung, Verzinsung; § 110 PBG sowie § 117 PBG i.V.m. § 28 Abs. 2 GBV).

### **E. 2.2**

Nach § 29 GBV, einem Gesetz im formellen Sinn (dazu Urteil VWBES.2020.134 vom 17. August 2021), erhebt die Gemeinde für den Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen eine einmalige Anschlussgebühr. Diese wird aufgrund der Gebäudeversicherungssumme berechnet, sofern die Gemeinde nicht eine andere Berechnungsgrundlage beschliesst. Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme infolge baulicher Massnahmen ist eine Nachzahlung zu

leisten. Die Gemeinde kann bestimmen, dass bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme um weniger als 5 % keine Anschlussgebühr nachzuzahlen ist. Wenn der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich realisiert hat, hat er für den darauf entfallenden Anteil des massgebenden Berechnungswertes keine Anschlussgebühren zu entrichten. Den Nachweis dieses Anteils hat der Grundeigentümer zu erbringen.

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführerin hat von der in § 29 GBV eingeräumten Möglichkeit Gebrauch gemacht und entsprechende Bestimmungen im kommunalen Reglement über die Abwassergebühren vom 12. Juni 2003 (nachfolgend Reglement; vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1336 vom 12. August 2003) erlassen. Danach wird für Erstanschlüsse eine Anschlussgebühr nach Massgabe der zonengewichteten Fläche (ZGF) erhoben. Für An- und Umbauten, Erweiterungs- und Nebenbauten auf Grundstücken, für welche bereits einmal eine Anschlussgebühr erhoben wurde, wird, sofern die Liegenschaft durch die getätigten baulichen Massnahmen einen Mehrwert erfahren hat, eine von der Zonenzugehörigkeit des Grundstücks abhängige Pauschalgebühr erhoben. Diese Pauschalgebühr wird erst erhoben, nachdem der Gesamtversicherungswert der Liegenschaft gemäss SGV um 5% über demjenigen vom 1. Januar 2003 liegt (§ 5 Reglement). Die zugehörige Gebührenordnung vom 2. Dezember 2021 legt bei An- und Umbauten, Erweiterungs- und Nebenbauten auf bereits überbauten Grundstücken in der Landwirtschaftszone eine pauschale Anschlussgebühr von CHF 10'000.00 fest.

### **E. 3**

Gegen diese Verfügung erhob B.\_\_\_\_ mit Eingabe vom 10. November 2022 fristgerecht Einsprache. Sie machte dabei geltend, es läge in der Sache bereits ein rechtskräftiges Urteil der Schätzungskommission vor (Entscheid vom 14. September 2022; Verfahren SKGEB.2022.1), womit eine neue Behandlung der Angelegenheit ausgeschlossen sei. Ausserdem handle es sich um eine besondere bauliche Massnahme, sodass eine Anschlussgebühr ohnehin nicht zu entrichten sei.

#### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe bei ihrer Annahme, wonach nur die jeweils letzte Neueinschätzung des baulichen Mehrwerts für die neuerliche Erhebung von Anschlussgebühren massgebend sei, die Möglichkeit der Stückelung eines Bauvorhabens zu wenig beachtet. Im Gegensatz zum (von der Vorinstanz) ins Feld geführten Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. Januar 2022 (VWBES.2021.140), stelle sich die Sachlage vorliegend anders dar. Im vorliegenden Beschwerdefall seien verschiedene mehrwertsteigernde Investitionen getätigt worden, die ganz klar in einem engen Zusammenhang stünden. Die baulichen Massnahmen seien in einer Zeitspanne von etwa vier Jahren realisiert worden. Genau sei dies nicht bekannt, da die Bauherrschaft die Fertigstellung der Bauarbeiten nie gemeldet habe. Es seien folgende baulichen Massnahmen durch die Beschwerdegegnerin erfolgt: Mit Verfügung vom 28. April 2017 sei die Baubewilligung erteilt worden für einen «Wohnungsumbau mit Einbau einer Wärmepumpe mit drei Erdwärmesonden und Erweiterung Wagenschopf auf GB Nr. [...], [...] [...]». Mit Verfügung vom 22. Mai 2020 wurde die Baubewilligung erteilt für eine «Photovoltaikanlage auf dem bestehenden Bauernhausdach auf GB Nr. [...]». Das Bauvorhaben «Dach neu, inkl. Unterdach / Sparrenlage / Untersicht» wurde, wie es in der

Schätzung der SGV vom 25. Februar 2021 aufgeführt sei, ohne Baubewilligung ausgeführt (dies mit Verweis, dass es sich um einen Ersatz der bestehenden Dachhaut handle). Es könne bei den Investitionen nicht mehr von einer «Bagatelle» gesprochen werden. Eine Grundeigentümerschaft könne jederzeit eine Neueinschätzung der SGV verlangen und so bei mehreren Investitionen erwirken, dass keine Anschlussgebühren fällig würden. Die Vorinstanz gehe fehl, wenn sie erwähne, die Beschwerdeführerin habe die Gebührenverfügung vom 12. Februar 2018 nicht rechtzeitig gestellt. Die Beschwerdeführerin habe nie eine Meldung über die Fertigstellung der Bauarbeiten erhalten. Die Anschlussgebühren könnten jedoch erst nach Fertigstellung einer Investition erhoben werden. Vorliegend sei die Forderung der Einwohnergemeinde nicht verjährt. Betreffend die besonderen energetischen Massnahmen führt die Beschwerdeführerin aus, die Bauherrschaft habe es verpasst den Nachweis über die Kosten der Erdwärmesonden zu erbringen. Die Vorinstanz habe die Beschwerdeführerin in diesem Punkt geschützt. Bis dato habe die Bauherrschaft keine entsprechenden Unterlagen geliefert. So oder anders werde bestritten, dass Erdwärmesonden im Sinne von § 29 Abs. 4 GBV als besondere bauliche Massnahmen gelten. Erdwärmesonden seien Bestandteil eines Heizungssystems. Eine Heizung brauche jedes Haus. Die Vorinstanz irre in der Annahme, dass eine Massnahme dann als besondere bauliche Massnahme anzusehen sei, wenn sie subventioniert werde.

### **E. 3.2**

Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, dass vorliegend das rechtliche Gehör verletzt worden sei. Dies habe die Vorinstanz offengelassen. Die Beschwerdeführerin habe die Beschwerdegegnerin weder über die Einleitung des Verfahrens informiert noch ihr die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Zutreffend seien die Ausführungen der Vorinstanz, dass sich die Beschwerdegegnerin widersprüchlich Verhalten habe. Die Beschwerdeführerin führe selber aus, dass sie im Jahr 2018 basierend auf der Neueinschätzung der SGV eine neue Gebührenverfügung (Rechnung) ausgestellt habe. Ihr sei somit die Fertigstellung als auch die Neueinschätzung bekannt gewesen. Abgesehen davon sei es unwahrscheinlich, dass die Beschwerdegegnerin keine Kenntnis über die Fertigstellung gehabt habe. Einerseits sei dies in Nachachtung von Ziffer 7 der Baubewilligung gemeldet worden, andererseits wäre diese von Gesetzes wegen erloschen, wenn der Bau nicht abgeschlossen gewesen wäre. Zu berücksichtigen sei zudem, dass sich das Bauvorhaben rund 100 Meter neben dem Verwaltungsgebäude der Gemeinde befinde. Die Beschwerdeführerin habe somit die Ausführung des Projekts ohne Weiteres wahrnehmen können. Vorliegend stünden die einzelnen baulichen Massnahmen auch nicht in einem engen und sachlichen Zusammenhang. Von einer Staffelung könne keine Rede sein. Fakt sei, dass die Beschwerdeführerin die Erhebung neuerlicher Anschlussgebühren erst nach der aktuellen Neueinschätzung SGV vom 25. Februar 2021 beanspruchte, wobei sie die einzelnen Einschätzungen unzulässig kumuliert habe. Es sei stossend, dass die Beschwerdeführerin nur gerade wenige Tage nach Rechtskraft des abschlägigen Entscheids der Schätzungskommission vom 14. September 2022 eine neue Rechnung stelle.

### **E. 3.3**

Im angefochtenen Urteil führt die kantonale Schätzungskommission aus, konkret weise die Schätzung der SGV vom 8. Februar 2018 insbesondere eine Erdsonde (Baujahr 2017) aus. Es obliege der Bauherrschaft die Subventionen offenzulegen und damit die anrechenbare Kostendifferenz zu belegen. Dieser Obliegenheit sei sie aber nicht nachgekommen. Betreffend die Rüge der abgeurteilten Sache hält die Vorinstanz fest, man habe im Urteil

vom

#### **E. 4**

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 12. Januar 2023 resp. begründeter Verfügung vom 16. Januar 2023 wies die Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_\_ die Einsprache ab. Im Wesentlichen wird im Einspracheentscheid ausgeführt, die Schätzung der SGV vom 8. Februar 2018 weise einen durch den Umbau des Wohnhauses bedingten Mehrwert aus. Dieser Mehrwert (von umgerechnet 8,02%) verpflichte die Einwohnergemeinde zur Erhebung von Gebühren. Dieser Anspruch verfallende frühestens nach 10 Jahren. Die geltend gemachten besonderen baulichen Massnahmen im energetischen resp. umwelttechnischen Bereich würden von der Grundeigentümerin nicht belegt. Die neuerliche Gebührenerhebung basiere auf einer anderen Einschätzung der SGV, als jene, welche dem Entscheid der kantonalen Schätzungskommission vom 14. September 2022 (Verfahren SKGEB.2022.1) zugrunde gelegen habe.

#### **E. 4.1**

Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist die Gebührenverfügung der Beschwerdeführerin vom 3. November 2022, welcher wiederum die Einschätzung der SGV vom 8. Februar 2018 zugrunde liegt. Soweit die Beschwerdeführerin zur Begründung ihrer Gebührenforderung weitere, insbesondere später erfolgte, bauliche Massnahmen der Beschwerdegegnerin ins Feld führt, ist sie nicht zu hören. Es ist weder belegt noch schlüssig nachvollziehbar, dass die einzelnen Bauvorhaben der Jahre 2017 bis 2021 sachlich und zeitlich in einem engen Zusammenhang stehen bzw. eine eigentliche Einheit bilden würden. Eine rechtsmissbräuchliche Stückelung der baulichen Massnahmen zur Umgehung von Anschlussgebühren durch die Beschwerdegegnerin ist nicht ersichtlich.

Der Beschwerdeführerin ist an dieser Stelle ebenfalls entgegenzuhalten, dass eine Sole/Wasser-Wärmepumpe durchaus unter die Privilegierung besonderer baulicher Massnahmen gemäss § 29 Abs. 4 GBV fallen kann. Im Entscheid VWBES.2023.283 vom 11. Januar 2024 hat das Verwaltungsgericht die gesprochenen subsidiären Förderbeiträge als zuverlässigen Anhaltspunkt gesehen, dass der Grundeigentümer besondere bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich getätigt hat. Bei der Bemessung der Anschlussgebühr sei ein gewisser Schematismus zulässig. Ein direkter Bezug zu den getätigten finanziellen Aufwendungen der Bauherrschaft bestehe bei den Fördergeldern nicht. Diese folgten anderen Kriterien. Jedoch dürften diese Fördergelder 50 % der Gesamtaufwendungen nicht übersteigen, weshalb davon auszugehen sei, dass die besonderen baulichen Massnahmen ■ auch ohne konkreten Nachweis ■ mindestens doppelt so hoch seien wie die ausbezahlten Fördergelder. Es rechtfertige sich deshalb, in den Fällen, in welchen ein Nachweis der detaillierten Mehrkosten fehle, vom baulichen Mehrwert, den die SGV der Neuversicherung zugrunde lege, das Doppelte der ausbezahlten Fördergelder in Abzug zu bringen.

Unbestrittenermassen beinhaltet die Baubewilligung Nr. [...] vom 28. April 2017 unter anderem eine (Sole-)Wärmepumpe mit drei Erdsonden. Ein solches Heizungssystem kann, wie aufgezeigt, grundsätzlich im Sinne von § 29 GBV als abzugsfähig angesehen werden. Wie jedoch die Vorinstanz und die Beschwerdeführerin zu Recht hervorheben, hat die Beschwerdegegnerin bis dato keine Belege über die Mehrkosten gegenüber einer gesetzeskonformen Ausführung der Anlage, geschweige denn Unterlagen über ausbezahlte Förderbeiträge, vorgelegt. Jedenfalls ist Gegenteiliges nicht aus den Akten ersichtlich. Ohne

Mitwirkung der Bauherrschaft sind entsprechende Berechnungen der möglichen Abzüge nicht möglich. Fördergelder gemäss der Verordnung zum Energiegesetz über Staatsbeiträge (EnGVB; BGS 941.24) errechnen sich bei den Sole-Wasser-Wärmepumpen aus einem Grundbetrag und einem Zuschlag, abhängig der Leistung der jeweiligen Anlage (§ 3 EnGVB i.V.m. Anhang 1). Diese fehlende Mitwirkung muss sich die Beschwerdegegnerin anrechnen lassen.

#### **E. 4.2**

Die Vorinstanz sieht weiter ein treuwidriges Verhalten der Beschwerdeführerin. Diese hätte bei hinreichender Sorgfalt Kenntnis der Neueinschätzungen der SGV - aufgrund der diversen baulichen Massnahmen 2017 - haben können. Die Beschwerdeführerin beanspruche ihr Recht auf die Erhebung neuerlicher Anschlussgebühren erst nach der aktuellen Neueinschätzung vom 25. Februar 2021. Demgemäss sei denn auch praxisgemäss jeweils die letzte Neueinschätzung für die Erhebung neuerlicher Anschlussgebühren massgebend, was im Umkehrschluss bedeute, dass die Gemeinde ihr Recht auf Gebührenerhebung für eine vorhergehende Mehrwerteinschätzung der SGV verwirkt habe.

4.3.1 Die Anschlussgebühren gemäss der Verfügung vom 3. November 2022 sind nicht verjährt (siehe dazu § 8 Abs. 2 Reglement sowie die Tabelle in Kapitel 18.8., Verjährung von Forderungen, in: Handbuchordner (HBO) HRM2 des Amts für Gemeinden). Dies wird von den Parteien denn auch nicht grundsätzlich bestritten.

4.3.2 Schuldet der Einzelne einem Gemeinwesen eine Leistung, so ist es aufgrund des Legalitätsprinzips berechtigt und verpflichtet, diese einzufordern. Ist ausnahmsweise während langer Zeit die Fest- oder Durchsetzung einer Forderung unterblieben und wäre es deshalb unbillig, den Einzelnen für eine Forderung aus längst vergangener Zeit zu belangen, so kann das Gemeinwesen nicht ohne Weiteres darauf verzichten, die Forderung geltend zu machen. Vielmehr ist erforderlich, dass die zeitliche Eingrenzung der Forderung ■ also deren Entstehung und Entkräftung ■ in einem Rechtssatz vorgesehen ist (Meier Thomas, Verjährung und Verwirkung öffentlich-rechtlicher Forderungen, Zürich - Basel - Genf 2013, S. 53). Betreffend den Grundsatz des Vertrauensschutzes bedeutet ein Zuwarten einer Behörde nicht, dass damit eine Grundlage für einen Verzicht gelegt würde. Wäre dem in jedem Fall so, so würden allfällige Verjährungs- und Verwirkungsfristen für Forderungen des Gemeinwesens gegenüber dem Einzelnen ihres Sinnes entleert. Anders sähe es dagegen aus, wenn das Gemeinwesen durch das gewählte Vorgehen (vorzeitig) berechnete Erwartungen beim Einzelnen weckt, dass auf die Durchsetzung der Forderung verzichtet wird. Das Verwaltungsgericht Zürich hat in einem Entscheid (VB.2006.00514 vom 27. Februar 2007) betreffend Nachforderung von Anschlussgebühren wegen falscher Berechnung festgehalten, dass bei der Berufung auf den Vertrauensgrundsatz erforderlich sei, dass zusätzlich aufgrund des Vertrauens in den Bestand der Verfügung Dispositionen getätigt worden sind, die nicht ohne Nachteil rückgängig zu machen sind. Im dortigen Fall hatten die Beschwerdeführer geltend gemacht, gerade wegen der ursprünglich zu tiefen Rechnung des Gemeinwesens einen teureren Innenausbau gewählt zu haben. Das Verwaltungsgericht Zürich wies die Beschwerde insbesondere deshalb ab, da es an einer Vertrauensbetätigung des Gemeinwesens fehlte und die Nachgebühr in keinem Verhältnis zu den Baukosten stand. Mithin kam das Verwaltungsgericht Zürich also zum Schluss, dass es unwahrscheinlich war, dass die Beschwerdeführer den Innenausbau ausschliesslich wegen den (fehlerhaft) zu niedrigen Gebühren so wählten.

4.3.3. Auf den hier zu beurteilenden Fall bedeutet dies, dass das sich aus den Akten ergebende Verhalten der Beschwerdeführerin nicht auf einen Verzicht von Anschlussgebühren schliessen lässt. Vielmehr ergab sich die heutige Konstellation daraus, dass die Beschwerdeführerin ■ mangels Kenntnis der rechtlichen Sachlage ■ davon ausging, sie könne den Mehrwert baulicher Massnahmen über eine ganze Zeitperiode berechnen (siehe dazu E. 3.3 im Entscheid SKGEB.2022.1 der Schätzungskommission vom 14. September 2022). Im Rahmen der beiden Vorverfahren vor der Schätzungskommission in den Jahren 2022 und 2023 wurde sich die Beschwerdeführerin offensichtlich erst der Auswirkungen der Neueinschätzung der SGV vom 8. Februar 2018 gewahr. Daraus lässt sich aber kein Verzicht ableiten, auch wenn das Vorgehen der Beschwerdeführerin bei der Gebührenerhebung für die verschiedenen Bauvorhaben der Jahre 2017 bis 2022 durchaus besser hätte koordiniert werden können. Weiter ist nicht erstellt, dass die Beschwerdegegnerin insoweit finanzielle Dispositionen getroffen hätte, als sie neue Bauvorhaben nur deshalb in Angriff nahm, weil sie sich für frühere bauliche Massnahmen nicht als gebührenpflichtig erachtete. Die Mehrwerte der beiden Neuschätzungen der SGV vom 8. November 2018 und vom 25. Februar 2021 beliefen sich jeweils auf mehr als CHF 100'000.00. Die Anschlussgebühr betrug demgegenüber CHF 10'000.00. Es kann somit kaum ernsthaft gesagt werden, die Beschwerdegegnerin hätte die Bauvorhaben nur in Angriff genommen aufgrund der Aussicht, dass keine Anschlussgebühren geschuldet sind. Im Gegenteil, muss doch bei solch hohen Baukosten durchaus damit gerechnet werden, dass man als Bauherrschaft in den Bereich einer Gebührenpflicht gelangt. Von vorherein klar auszuschliessen ist dieser Fall jedenfalls nicht. Diesbezüglich ist die Beschwerdegegnerin daran zu behaften, dass sie selber ausführt, es habe sich vorliegend um jeweils eigenständige Bauvorhaben ohne sachlichen Zusammenhang gehandelt, die innert kurzer Zeit ausgeführt wurden (Beschwerdeschrift Ziffer 13). Jedenfalls wird nicht vorgebracht, dass die finanzielle Realisierung der einzelnen Bauvorhaben jeweils vom Ausbleiben von kommunalen Gebühren abhängig gemacht wurde.

5. Zusammengefasst ist nicht erstellt, dass die Beschwerdeführerin auf ihre mit Verfügung vom 3. November 2022 gestellte Forderung von Anschlussgebühren für Abwasser in der Höhe CHF 10'000.00 explizit noch implizit durch ihr Gebaren verzichtet hätte. Hierfür fehlt es denn auch an einer gesetzlichen Grundlage, zumal die Forderung nicht verjährt ist. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz kann auch nicht gesagt werden, dass als Grundlage für die Gebührenerhebung ausschliesslich die letzte Neueinschätzung der SGV massgebend ist. Dies mag in der Regel der Fall sein, wie der vorliegende Fall aber zeigt, gibt es hiervon durchaus Ausnahmen. Im Weiteren gibt es keinen allgemeingültigen Grundsatz der Gebundenheit an früheres eigenes Handeln. Vielmehr ist es im Prinzip jedermann gestattet, sein Verhalten und seine Meinung aufgrund besserer Belehrung im Laufe der Zeit zu ändern. Ein von der Rechtsordnung verpöntes venire contra factum proprium liegt erst dann vor, wenn durch das frühere Verhalten bei einem Partner ein schutzwürdiges Vertrauen begründet worden ist, das diesen zu Handlungen veranlasst hat, die ihm nunmehr, angesichts der neuen Situation, zum Schaden gereichen (Urteil des Bundesgerichts 5C.31/2006 vom 10. Juli 2006, E. 4.3). Wie aufgezeigt, hat die Beschwerdeführerin ihr Vorgehen bei der Gebührenerhebung im Laufe der Zeit zwar angepasst, dadurch jedoch noch kein schutzwürdiges Vertrauen bei der Gegenpartei geschaffen.

Gegen den Beschluss der Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_ erhob B.\_\_\_\_ am 25. Januar 2023 Beschwerde bei der kantonalen Schätzungskommission. Im Wesentlichen wiederholte sie dabei die Argumente aus dem Einspracheverfahren.

#### **E. 6**

Mit Urteil vom 6. Dezember 2023 hiess die kantonale Schätzungskommission die Beschwerde gut und hob den angefochtenen Einspracheentscheid sowie die Gebührenrechnung vom 3. November 2022 der Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_ auf; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_.

#### **E. 7**

Mit Eingabe vom 5. März 2024 bzw. mit ergänzter Begründung vom 14. März 2024 erhob die Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin) Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragt, das Urteil der Schätzungskommission vom 6. Dezember 2023 sei aufzuheben und der Einspracheentscheid sowie die Gebührenverfügung vom 3. November 2022 seien zu bestätigen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Im Wesentlichen bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Vorinstanz einzig und allein festhalte, dass jeweils nur die letzte Neueinschätzung der Gebäudeversicherung für die Erhebung neuerlicher Anschlussgebühr Gebühren massgebend sei. Die Vorinstanz stelle dies fest, ohne jeglichen Verweis auf die entsprechenden Rechtsgrundlagen.

#### **E. 7.1**

Die Beschwerde erweist sich somit als begründet, sie ist gutzuheissen. Das Urteil der Kantonalen Schätzungskommission vom 6. Dezember 2023 (Verfahren SKGEB.2023.2) ist aufzuheben und es sind demgemäss die Gebührenverfügung vom 3. November 2022 sowie der entsprechende Einspracheentscheid vom 12. Januar 2023 resp. 16. Januar 2023 der Beschwerdeführerin zu bestätigen. Damit entfallen auch die vor der Schätzungskommission erhobenen Verfahrenskosten und Parteientschädigung von CHF 4'000.00.

#### **E. 7.2**

Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdegegnerin die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festzusetzen sind. Der Gemeinde als Behörde ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (§77 VRG).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Urteil der Schätzungskommission vom 6. Dezember 2023 aufgehoben.

2. B.\_\_\_\_ hat die Kosten vor der Schätzungskommission von CHF 1'400.00 und für die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'000.00 zu bezahlen.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen 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

Der Präsident

Die Gerichtsschreiberin

Thomann

Law

### **E. 8**

Mit Stellungnahme vom 14. Juni 2024 äussert sich B.\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) zur Sache. Sie beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde vom 14. März 2024; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

### **E. 9**

Mit Eingabe vom 26. August 2024 hält die Beschwerdeführerin abschliessend an ihren Anträgen und Ausführungen fest. Die Beschwerdeführerin hebt hervor, man erhoffe sich eine Klärung, wie bei «einer Kumulierung einzelner wertsteigerender Bauarbeiten» zu verfahren sei.

### **E. 10**

Für die Standpunkte der Parteien und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

### **E. 14**

September 2022 lediglich die Neueinschätzung vom 25. Februar 2021 zum Thema gehabt. Eine res iudicata liege mithin nicht vor. Letztlich sei aber zu prüfen, ob die neuerliche Gebührenerhebung gegen Treu und Glauben verstossen würde. Die Bauherrschaft habe verschiedene bauliche Massnahmen unternommen, die zu einer Neueinschätzung der SGV geführt hätten. Dies hätte der Einwohnergemeinde A.\_\_\_\_ ohne Weiteres bekannt sein müssen. Es sei nicht ersichtlich, weshalb es die Beschwerdegegnerin im Jahr 2018 unterliess Gebühren zu erheben. Sie habe ihr Recht, Gebühren zu erheben, erst nach der letzten Neueinschätzung vom 25. Februar 2021 beansprucht, wobei sie mehrere Neueinschätzungen ohne gesetzliche Grundlage kumuliert habe. Demgemäss sei die letzte Neueinschätzung für die neuerliche Gebührenerhebung massgebend, was im Umkehrschluss bedeute, dass die Beschwerdegegnerin ihr Recht auf eine vorhergehende Mehrwerteinschätzung der SGV verwirkt habe. Die Beschwerde erweise sich demnach als begründet.

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