

SO_GERICHTE VWBES.2023.93 vom 18. Oktober 2023

SO Obergericht, 2023-10-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.93_d20231018

FR: SO_GERICHTE VWBES.2023.93 du 18 octobre 2023

IT: SO_GERICHTE VWBES.2023.93 del 18 ottobre 2023

Regeste

Bau- und Anschlussgebühren

Erwägungen

E. 1

A.____ und B.____ (in der Folge Beschwerdeführer) kauften am 14. März 2019 die Liegenschaft Lostorf GB Nr. [...], liessen das sich darauf befindliche Gebäude rückbauen und erstellten darauf ein neues Einfamilienhaus mit Aussenpool, das von der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) am 28. Juni 2022 mit einem Gebäudeversicherungswert von CHF 1■438■370.00 eingeschätzt und versichert wurde.

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 36 Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und ■gebühren [GBV, BGS 711.41] i.V.m. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). A.____ und B.____ sind als Miteigentümer und Rechnungsadressaten durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Die Beschwerdeführer verlangen eine Parteibefragung und die Zeugenbefragung der ehemaligen Eigentümer sowie eines Nachbars. Dies würde die Durchführung einer öffentlichen Verhandlung voraussetzen. Gemäss § 52 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11) sind die Verwaltungsgerichtsbehörden nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden. Nach § 71 VRG finden mündliche Verhandlungen nur bei Disziplinarbeschwerden statt. In allen übrigen Fällen entscheiden die Verwaltungsgerichtsbehörden aufgrund der Akten; sie können jedoch, auf Antrag oder von Amtes wegen, eine Verhandlung anordnen, sofern dies als notwendig erachtet wird und Sinn macht. Im vorliegenden Fall wurden die Vorakten beigezogen und die Beschwerdeführer haben ihren Standpunkt in der Beschwerdeschrift und in den Bemerkungen vom 3. Mai 2023 ausführlich aufgezeigt. Es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen relevanten Erkenntnisse das Gericht durch eine Partei- und Zeugenbefragung anlässlich einer Verhandlung gewinnen könnte. Die Anträge sind deshalb abzuweisen.

E. 1.3

Die Pflicht zur Durchführung einer öffentlichen Gerichtsverhandlung setzt im Übrigen nach der Rechtsprechung einen klaren Parteienantrag voraus. Blosser Beweisabnahmeanträge, wie die Durchführung einer persönlichen Befragung, reichen nicht aus (Urteil des EGMR i.S.

Hurter gegen die Schweiz vom 15. Dezember 2005, Nr. 53146/99, Ziff. 34; BGE 130 II 425 E. 2.4.). Die Beschwerdeführer haben keinen Antrag auf Durchführung einer öffentlichen Verhandlung gestellt, sondern lediglich um Partei- und Zeugenbefragungen im Sinne von Beweisanträgen ersucht. Art. 6 Ziff. 1 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK, SR 0.101) hat im vorliegenden Zusammenhang daher keine über Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, SR 101) hinausgehende Bedeutung (BGE 134 I 140 E. 5.2).

E. 2

Gestützt darauf stellte die Finanzverwaltung der Einwohnergemeinde Lostorf (in der Folge Beschwerdegegnerin) den Beschwerdeführern am 12. August 2022 die Schlussrechnung für Bau- und Anschlussgebühren im Gesamtbetrag von CHF 58'711.25 zu. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Einsprache, welche der Gemeinderat mit Beschluss vom 26. September 2022 vollumfänglich abwies.

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, über die Anschlüsse 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 Benützunggebühren, 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 ausgestaltet 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 in ständiger Praxis immer wieder als zulässig bestätigt worden (vgl. z.B. Urteil 2C_904/2014 vom 12. Februar 2015).

E. 2.2

Die kantonale gesetzliche Grundlage für die Anschlussgebühren findet sich zunächst in den §§ 109 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) und in § 117 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15). Verfügungen über die Anschluss- und Benützunggebühren erlässt nach § 116 Abs. 1 PBG der Gemeinderat, Rechtsmittelinstanz ist die Kantonale Schätzungskommission (§ 116 Abs. 2 PBG). Fällig werden die Anschlussgebühren, wenn nichts Anderes bestimmt ist, mit der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage (§ 116 Abs. 3 PBG). Im Weiteren bestimmt § 117 PBG, dass der Kantonsrat eine Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren erlässt, welche unter Vorbehalt von § 118 für alle Gemeinden gilt. § 118 PBG sieht vor, dass die Gemeinden in einem Reglement die Zuständigkeit der Gemeindebehörden anders regeln können (lit. a), ergänzende Bestimmungen erlassen können, wenn dieses Gesetz und die GBV ein Gebiet nicht abschliessend regeln (lit. b), und abweichende Bestimmungen erlassen können, soweit die GBV es gestattet (lit. c).

E. 2.3

Die GBV bestimmt in den §§ 1 - 5 den Geltungs- und Anwendungsbereich der Erschliessungsbeiträge und -gebühren. Die Anschlussgebühren dienen nach § 28 GBV zur Finanzierung von Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen, daneben auch für die Finanzierung der nicht durch Beiträge gedeckten Erstellungskosten, da Beiträge nach solothurnischem Recht 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. 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. Gebührenpflichtig sind nach § 28 Abs. 1 GBV die Grundeigentümer, 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). 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. Gegen eine Gebührenverfügung kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden (§ 35 GBV). Dessen Entscheid ist mit Beschwerde anfechtbar bei der Kantonalen Schätzungskommission (§ 36 GBV).

E. 2.4

Die Beschwerdegegnerin hat gestützt auf die zitierten kantonalen Gesetzesbestimmungen das Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (Inkrafttreten: 1. Januar 1995, vom Regierungsrat genehmigt am 7. März 1995 mit RRB Nr. 701/1995) erlassen. § 8 regelt die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser und für unbelastetes Regenabwasser. Danach beträgt die Anschlussgebühr für Schmutzwasser 1.15 % (Abs. 1) und für unbelastetes Regenabwasser ebenfalls 1.15 % der Gebäudeversicherungssumme (Abs. 2). Der Beitragssatz für Wasserversorgungsanlagen bis zu 125 mm Durchmesser beträgt 100 % (§ 10 Abs. 1). Nach § 11 Abs. 1 beträgt die Anschlussgebühr für Wasserversorgungsanlagen 1.3 % der Gebäudeversicherungssumme. Nach § 11 Abs. 2 muss bei einer Höherschätzung eines Gebäudes infolge baulicher Veränderungen nur für den Mehrwert der Schätzung nachbezahlt werden. Bei einer allgemeinen Erhöhung der Katasterschätzung durch den Kanton sind hingegen keine Gebühren nachzuzahlen.

Ebenso hat die Beschwerdegegnerin ein Reglement über Abwassergebühren (Inkrafttreten mit Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrats vom 4. März 2008; RRB Nr. 319/2008) erlassen. Nach § 5 Abs. 2 wird die Anschlussgebühr für Schmutzabwasser aufgrund der Gebäudeversicherungssumme erhoben. Tritt eine Höherschätzung eines Gebäudes infolge baulicher Veränderung ein, so muss für den Mehrwert der Schätzung nachbezahlt werden (§ 5 Abs. 4).

3. Umstritten ist, ob die Beschwerdegegnerin zurecht von einem Neubau und damit von einer nicht reduzierten Anschlussgebühr im Sinne einer Höherschätzung ihrer Reglemente ausgegangen ist. Oder etwas konkreter: Handelt es sich beim Bau der Beschwerdeführer um

einen Neubau, bei dem die Wasserversorgungsanlage resp. die Abwasserbeseitigungsanlage komplett neu erstellt werden mussten oder liegen bloss bauliche Veränderungen im Sinne von § 11 Abs. 2 resp. § 5 Abs. 4 der Gemeindereglemente vor.

E. 3

Die Beschwerdeführer gelangten daraufhin an die kantonale Schätzungskommission und machten geltend, es handle sich nur um eine bauliche Veränderung und es seien nur für den Mehrwert Gebühren zu verlangen. Mit Urteil vom 22. Februar 2023 wies die Schätzungskommission die Beschwerde ab und auferlegte die Verfahrenskosten von CHF 1'400.00 unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführern. Es handle sich um einen Neubau, das bestehende Wohnhaus sei rückgebaut und durch ein neues Einfamilienhaus ersetzt worden. Dafür habe die Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, was mit Mehrkosten verbunden sei. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, wenn dafür Anschlussgebühren erhoben würden. Es sei ebenso nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde von einem Neuanschluss ausgegangen sei und die volle und nicht eine reduzierte Gebühr verlangt habe.

E. 3.1

Diese Frage hat das Verwaltungsgericht bereits 1993 in einem Grundsatzentscheid geklärt und dabei entschieden, dass bei Neubauten, die an Stelle abgebrochener Altbauten errichtet werden, die Anschlussgebühr vom vollen Gebäudeversicherungswert des Neubaus zu erheben ist (vgl. SOG 1993 Nr. 33). Diese Praxis hat es mit einem weiteren Grundsatzentscheid im Jahr 2011 bestätigt (vgl. SOG 2011 Nr. 21 mit Hinweisen auf die Praxis des Bundesgerichts). Nicht anders ist vorliegend zu entscheiden. Einmal ist unbestritten, dass das bestehende Holzchalet abgerissen und entfernt wurde. Dann ergibt sich aus dem Baugesuch vom 10. Juli 2020, dass an seiner Stelle ein mindestens doppelt so grosses Einfamilienhaus mit Attikageschoss und Doppelgarage erbaut wurde. Zusätzlich wurde ein Gartenschwimmbecken von ca. 3.5 × 7 m neu gebaut. Die Beschwerdeführer sind sodann daran zu erinnern, dass sie am 10. Juli 2020 ein Kanalisationsanschluss-Gesuch und ein entsprechendes Wasseranschluss-Gesuch unterzeichnet haben. Aus diesen Gesuchen und den dazugehörigen Plänen ergibt sich, dass eine komplett neue, wesentlich grössere und den heutigen Bauvorschriften entsprechende Erschliessungsanlage für Wasser und Abwasser gebaut wurde. Es ist nicht einsehbar, wie die Beschwerdeführer bei dieser Sachlage von blossen baulichen Veränderungen im Sinne der Gemeindereglemente ausgehen können. Die Beschwerdegegnerin ist zu Recht von einem Neubau ausgegangen und hat die Schlussrechnung Bau- und Anschlussgebühren vom 12. August 2022 zu Recht erstellt. Bestand und Berechnung sind im Übrigen nicht substantiiert bestritten. Weitere Ausführungen zu den Rügen der Beschwerdeführer erübrigen sich.

4. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer als unterliegende Partei im Sinne von § 77 VRG i.V.m. Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'500.00 festzusetzen und mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung kommt bei diesem Ergebnis nicht in Frage. Der entsprechende Antrag ist abzuweisen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. ___ und B. ___ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'500.00 zu bezahlen.

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

Die Gerichtsschreiberin

Blut-Kaufmann

E. 4

Gegen diesen Entscheid erhoben A. ___ und B. ___, beide nun vertreten durch Rechtsanwalt Dieter Trümpy, mit Eingabe vom 13. März 2023 frist- und formgerecht Beschwerde und stellten folgende Rechtsbegehren:

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wurde ausgeführt, betreffend der Inanspruchnahme sämtlicher Infrastruktureinrichtungen durch die Beschwerdeführer mache es überhaupt keinen Unterschied zwischen dem früheren Gebrauch und dem heutigen Gebrauch durch die beiden neuen Eigentümer resp. Beschwerdeführer. In beiden Fällen liege ein Zweipersonenhaushalt vor. Die Beschwerdegegnerin habe durch den Gebäudeersatz keine Mehrkosten zu tragen und müsse keine zusätzlichen Kapazitäten zur Verfügung stellen.

E. 5

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lostorf beantragte am 13. April 2023, die Beschwerde vollumfänglich unter Kostenfolge abzuweisen. Bei einer Hörschätzung eines Gebäudes infolge baulicher Veränderung müssten gemäss entsprechendem Gemeindereglement für den Mehrwert der Schätzung die Gebühren nachbezahlt werden. Dieser Sachverhalt sei aber nur im Falle von An- und Umbauten anzuwenden. Im vorliegenden Fall handle es sich um den Rückbau des einen und um den Neubau eines anderen Gebäudes. Es liege keine Hörschätzung, sondern eine Neuschätzung vor, sodass gemäss den Bestimmungen der Gemeinde die vollen Gebühren geschuldet seien. Vorliegend sei ein altes 1956 erbautes und in den letzten Jahren unbewohntes Holzchalet abgerissen und durch ein modernes Einfamilienhaus ersetzt worden. Das Holzchalet habe den Wasseranschluss über eine private Wasserleitung gehabt und das Abwasser sei in nordwestlicher Richtung abgeführt worden. Sowohl der Wasser- als auch der Abwasseranschluss hätten für den Neubau komplett neu erstellt werden müssen.

E. 6

Die Beschwerdeführer liessen sich am 3. Mai 2023 nochmals vernehmen und stellten weitere Beweisanträge.

E. 7

Die Sache ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung wesentlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II.

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