

Urteil vom 12. Dezember 2016

Es wirken mit:

Vizepräsident: Ingold

Richter: Gerber, Lindemberger

Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKBEI.2016.8**

A + B, X

v.d. ...

gegen

Einwohnergemeinde X

betreffend **Grundeigentümerbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Verfügung der Einwohnergemeinde X vom 26. November 2008 wurden den damaligen Eigentümern der Liegenschaft GB X Nr. 00, A + B, für den Trottoirneubau Y-Strasse 1. und 2. Etappe nach Vornahme der definitiven Abrechnung Grundeigentümerbeiträge in der Höhe von CHF 11'486.35 in Rechnung gestellt. Dagegen erhoben die Grundeigentümer mit Schreiben vom 5. Dezember 2008 Einsprache und retournierten gleichzeitig die Rechnung. Zur Begründung wurde insbesondere vorgebracht, dass beim Kauf des Grundstücks die Strasse bereits fertig erstellt gewesen sei und nicht mitgeteilt worden sei, dass noch Kosten anfallen würden. Es handle sich um einen Fehler der vormaligen Eigentümerschaft, wohin auch die Rechnung gehöre.

Mit Entscheid vom 31. August 2016 (sic!) wies die Gemeinde die Einsprache vollumfänglich ab, soweit darauf eingetreten werden könne, und bestätigte die erhobene Rechnung. Gleichzeitig wurde die Eigentümerschaft zur Zahlung innert 30 Tagen aufgefordert. Im Dispositiv wurde sodann weiter festgehalten, dass – sollte die Rechnung nicht fristgerecht bezahlt werden – der Verzugszins ebenfalls in Rechnung gestellt würde. Zur Begründung des negativen Entscheids wurde sinngemäss ausgeführt, dass die definitive Beitragsverfügung zu Recht und in Anwendung von § 20 Abs. 3 GBV an die Grundeigentümer zugestellt worden sei. Auf die Vorbringen den Kaufvertrag betreffend könne nicht eingegangen werden.

2. Dagegen gelangen die nunmehr vertretenen Grundeigentümer A + B (nunmehr: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 3. September 2016 an die Kantonale Schätzungskommission mit dem Begehren, die Verfügung vom 31. August 2016 sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Im Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstückes sei die öffentliche Strasse samt Trottoir offensichtlich seit langem fertiggestellt und in Betrieb gewesen. Den Beschwerdeführern sei nie ein Beitragsplan eröffnet worden. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Beiträge bereits den früheren Eigentümern nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Trottoirs in Rechnung gestellt worden seien, sodass ab diesem Zeitpunkt die Fälligkeit eingetreten sei. Solidarisch mithaftend sei gemäss § 20 GBV der Voreigentümer unter bestimmten Voraussetzungen, welche vorliegend gegeben seien. Der Beitrag sei nicht durch sie geschuldet und insoweit verjährt. Ferner sei die Parzelle Nr. 00 baulich nicht voll genutzt und diene der Parzelle Nr. 01 als Gartenanlage, sodass die Beiträge ohnehin gemäss § 22 GBV gestundet blieben.

Mit Vernehmlassung vom 26. September 2016 schliesst die Einwohnergemeinde X (nunmehr: Beschwerdegegnerin) auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Bauarbeiten seien im Wesentlichen in den Jahren 2004/2005 (1. Etappe) und 2006 (2. Etappe) ausgeführt worden. Die letzten Abschlussarbeiten seien 2007 erfolgt. Es stimme nicht, dass die Arbeiten zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits lange abgeschlossen gewesen seien. Der Beitragsplan habe vom 8. Juli bis 9. August 2004 aufgelegt und sei auch der damaligen Eigentümerschaft zur Kenntnis gebracht worden. Die Frage der Haftung der Voreigentümer sei zivilrechtlicher Natur und nicht Gegenstand des Beitragsverfahrens. Sodann seien auch für nicht bebaute Grundstücke gemäss Rechtsprechung die gebührenbegründenden Sondervorteile gegeben. Für die weiteren Ausführungen wird auf die Akten verwiesen.

Die Beschwerdeführer reichten innert Frist bis zum 20. Oktober 2016 keine weitere Stellungnahme ein, weshalb Verzicht anzunehmen ist.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde erfolgte form- und fristgerecht. Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerde legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig. Auf die Beschwerden ist daher einzutreten.

2. Erwachsen Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile, haben die Gemeinden nach § 108 Abs. 1 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) von den Grundeigentümern angemessene Beiträge zu verlangen, wobei gemäss § 108 Abs. 2 PBG für Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung diese nur in Baugebieten erhoben werden, die neu erschlossen werden (§ 5 Abs. 3 GBV, kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, BGS 711.41). Die Beitragspflicht bezüglich Verkehrserschliessungen ist in § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 GBV geregelt. Nach § 6 Abs. 1 GBV haben die Grundeigentümer von Grundstücken, die durch den Neubau, den Ausbau oder die Korrektur einer öffentlichen Strasse Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. Diese Begriffe sind in § 7 Abs. 1, 2 und 3 GBV wie folgt definiert: Unter Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage ist das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage zu verstehen. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus. Unter Korrektur ist die Veränderung der Linienführung der Verkehrsanlage oder die Umgestaltung des Strassenraums zu verstehen.

Bei den Erschliessungsbeiträgen handelt es sich demnach um sog. Mehrwertbeiträge, d.h. um Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Als Vorzugslasten werden die Erschliessungsbeiträge denjenigen Grundeigentümern überbunden, deren Grundstücke durch die Errichtung im Wert zunehmen. Ob einem Grundstück ein besonderer Vorteil zukommt, ist aufgrund einer objektiven Betrachtung zu beurteilen. Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf nicht nur theoretischer Natur, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Es ist allerdings unerheblich, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetzt (Urteil des Bundesgerichts 2P.278/2001 vom 7.2.2002); ausschlaggebend ist der Wertzuwachs, den der durchschnittliche Käufer eines Grundstücks einer Erschliessungsanlage beimisst.

Die Erschliessungsbeiträge sind im Einzelfall im Verhältnis zu den Vorteilen zu bemessen. Sie dürfen in ihrem Gesamtbetrag die Anlagekosten nicht übersteigen (§ 110 Abs. 1 PBG). Beim Ausbau und bei der Korrektur bestehender Strassen kann der Gemeinderat die Beitragsansätze ermässigen; dabei hat er zu berücksichtigen, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind (§ 42 Abs. 3 GBV). Insofern ist die Gemeinde dem Grundsatz

nach autonom (Solithurnische Gerichtspraxis SOG 1990 Nr. 44; 1988 Nr. 25; 1980 Nr. 23). Entstehen Mehrwerte oder Sondervorteile, sind diese grundsätzlich vom Eigentümer abzugelten und nicht von der Allgemeinheit zu tragen. Beim Bau von Strassen ist ein Sondervorteil z.B. dann gegeben, wenn die Verkehrsverhältnisse in einem Quartier verbessert, Grundstücke mithin besser erschlossen werden. Dass dies bei planmässig erstellten Erschliessungsstrassen praktisch regelmässig zutrifft, liegt auf der Hand; für direkte Anlieger hat der Bau oder Ausbau einer Quartierstrasse immer einen Wert (SOG 2002 Nr. 20 E. 3).

3. Nach § 20 Abs. 1 GBV werden die Beiträge 30 Tage nach der Zustellung der definitiven Beitragsverfügung fällig. Nach diesem Zeitpunkt wird die Beitragsforderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich. Dies gilt auch, wenn die Fälligkeit durch die Ergreifung eines Rechtsmittels hinausgeschoben wird (Abs. 2). Zahlungspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der Zustellung der definitiven Beitragsverfügung beziehungsweise der Festsetzung der Abschlagszahlungen. Mit ihm haftet der frühere Eigentümer während fünf Jahren solidarisch, wenn seit der Auflage des Beitragsplans das Eigentum gewechselt hat (Abs. 3).

4. Im vorliegenden Fall wurde der Beitragsplan für den Trottoirneubau Y-Strasse bis zum Anschluss Z-Strasse vom 8. Juli 2004 bis 9. August 2004 öffentlich aufgelegt und schliesslich genehmigt. Die sich in den Akten befindliche Schlussabrechnung der S Ingenieure datiert vom 20. Oktober 2008. Die einzelnen der Schlussabrechnung zu Grunde liegenden Rechnungen datieren zwischen 30. April 2004 und 25. April 2008. Die Liegenschaft GB X Nr. 00 haben die Beschwerdeführer unstrittig mit Eintrag im Grundbuch vom 19. Oktober 2007 erworben; demnach zu einem Zeitpunkt, in dem das Projekt noch nicht abgeschlossen und abgerechnet war. Die definitive Beitragsrechnung konnte demnach erst anschliessend erfolgen. Gemäss § 20 Abs. 3 GBV ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Zustellung der definitiven Beitragsverfügung zahlungspflichtig. Die definitiven Beiträge wurden daher den Beschwerdeführern als Grundeigentümer in diesem Zeitpunkt zu Recht in Rechnung gestellt. Aus der Schlussabrechnung geht sodann hervor, dass die früheren Eigentümer keine – gesetzlich möglichen – Teilzahlungen geleistet hatten, welche in Abzug zu bringen gewesen wären.

Richtig ist, dass der frühere Eigentümer während fünf Jahren solidarisch haftet, wenn seit der Auflage des Beitragsplans das Eigentum gewechselt hat. Unter der Solidarhaftung wird verstanden, dass mehrere Schuldner gemeinsam haften, wobei der Gläubiger gegen jeden Einzelnen die Erfüllung der gesamten Schuld verlangen kann. Die Solidarhaft dient damit in erster Linie der Absicherung des Gläubigers oder der Gläubigerin (vorliegend die Beschwerdegegnerin). Dass der Beschwerdegegnerin vorliegend wohl durch die extrem lange Verfahrensdauer zur Beurteilung der Einsprache, Haftungssubstrat entgangen sein dürfte ändert nichts daran, dass die Beschwerdeführer vorliegend für die gesamten Beiträge einzustehen haben. Der allfällige Entfall der Solidarität bedeutet lediglich, dass die Beschwerdegegnerin die früheren Eigentümer wohl zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr belangen könnten, wäre der geschuldete Betrag bei den Beschwerdeführern nicht einbringlich. Unerheblich ist sodann der Inhalt des Kaufvertrages, welcher lediglich auf das Innenverhältnis der damaligen Verkäufer und Käufer (heutige Beschwerdeführer) Anwendung findet. Ein zivilrechtlicher Kaufvertrag vermag jedoch öffentlich-rechtliche Ordnung nicht abändern und bindet – im vorliegenden Falle – insbesondere die Beschwerdegegnerin nicht.

Grundeigentümerbeiträge verjähren gemäss den Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 127 ff. OR), entsprechend mit Ablauf von 10 Jahren nach Fälligkeit. Die Verjährung ist vorliegend demnach noch nicht eingetreten. Im Übrigen wurde durch die Beschwerdeführer die Höhe der geltend gemachten Forderung nicht bestritten. Deren Vorbringen beschränken sich auf die Zahlungsverpflichtung per se. Da diese gemäss den obigen Ausführungen jedoch gegeben ist, ist die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen.

5. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, dass die fragliche Parzelle Nr. 00 baulich nicht voll genutzt sei und der Hausparzelle Nr. 01 (welche nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet) als Gartenanlage diene, folglich die Beiträge in Anwendung von § 22 GBV zinslos zu stunden seien. Dabei verkennen sie jedoch, dass sich § 22 GBV gemäss der systematischen Einordnung ausschliesslich auf vorzeitige Erschliessungen bezieht. Eine solche liegt nicht vor. Im Übrigen kommt es bei der Bemessung der Grundeigentümerbeiträge grundsätzlich nur auf die realisierbare Nutzung an. Ob sich die Grundeigentümer dazu entschliessen, diese Möglichkeiten auszuschöpfen, ist unerheblich.

6. Im Sinne einer klarstellenden Bemerkung ist sodann darauf hinzuweisen, dass der angefochtene Entscheid der Beschwerdegegnerin sich ausschliesslich auf die definitiven Grundeigentümerbeiträge bezieht und bis dato noch keine Verzugszinsen – wie sie in § 20 Abs. 2 GBV vorgesehen sind – verfügt worden sind. Sollte die Beschwerdegegnerin dies noch nachholen, so wäre wohl in einem gesonderten Verfahren darüber zu befinden, ob und in welcher Höhe diese aufgrund der von der Beschwerdegegnerin zu verantwortenden Verfahrensdauer von nahezu acht (sic!) Jahren tatsächlich geschuldet wären oder aber mit anderen Rechtsprinzipien kollidieren würden. Darauf ist jedoch an dieser Stelle nicht näher einzugehen.

7. Die Beschwerde erweist sich gemäss den obigen Erwägungen als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Sie sind in Anwendung der §§ 3 und 168 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 1'400.00 festzusetzen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 1'400.00 werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Vizepräsident:

Der Aktuar-StV.:

H. R. Ingold

D. Stämpfli

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Vertreter der Beschwerdeführer (ingeschrieben)
- Präsidium der Einwohnergemeinde X (ingeschrieben)

Expediert am:

Das vorliegende Urteil wurde vom Verwaltungsgericht bestätigt (Urteil VWBES.2017.71).