

**Urteil** vom 29. Juni 2016

Es wirken mit:

Präsident: Frey  
Richter: Gerber, Ingold  
Aktuar-StV.: Stämpfli

In Sachen **SKGEB.2016.4**

A

gegen

**Einwohnergemeinde X**

betreffend **Wassergebühren 2011-2013**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen**:

1. Mit Rechnungen der Einwohnergemeinde X vom 13. Juli 2015 wurden dem Grundeigentümer der Liegenschaft B 001, A die Benützungsgebühren (bestehend aus Grundgebühren und Verbrauchsgebühren) für Wasser und Abwasser für die Jahre 2011 bis 2013 mit einem Betrag von insgesamt CHF 4'555.95 in Rechnung gestellt. Dies nachdem die entsprechenden Beträge beim betroffenen Mieter (C) nicht eingetrieben worden sind oder werden konnten. In einem Begleitschreiben vom 14. Juli 2015 wurde diesbezüglich ausgeführt, dass die bisherige Rechnungsstellung entgegen dem einschlägigen Reglement an die Mieter erfolgt sei. C habe trotz mehreren Aufforderungen die Rechnungen nicht beglichen. Bei Nichtbezahlung erlaube das Gesetz die bis fünf Jahre rückwirkende Einforderung gemäss dem Reglement beim Grundeigentümer. Zukünftig würden die Gebühren entsprechend dem Reglement direkt dem Grundeigentümer verrechnet.

Dagegen erhob A mit Eingabe vom 31. Oktober 2015 Einsprache. Zur Begründung wurde sinngemäss ausgeführt, dass es die Einwohnergemeinde X versäumt habe, den Eigentümer der Liegenschaft rechtzeitig über die ausstehenden Forderungen zu informieren. Die Mieterschaft hätte durch die Einwohnergemeinde auf dem Rechtsweg belangt werden müssen. Zudem habe die Einwohnergemeinde gegen die eigene Gebührenordnung verstossen, da die Gebührenrechnungen weiterhin der Mieterschaft in Rechnung gestellt worden seien und der Grundeigentümer davon keine Kenntnis gehabt habe. Durch das Fehlverhalten der Gemeinde sei dem Grundeigentümer Schaden entstanden, da dieser sonst das Mietverhältnis früher hätte auflösen können. Zudem bot A Hand für eine einvernehmliche Lösung. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde X wies die Einsprache mit Entscheid vom 18. Januar 2016 ab und verwies insbesondere auf die gesetzlichen Grundlagen, wonach ausstehende Forderungen im Falle von Wassergebühren auf fünf Jahre zurück nachbelastet werden dürften. Die Regelung, wonach der Grundeigentümer für die Wassergebühren hafte, gelte ungeachtet des Umstands, dass die Gebühren fälschlicherweise dem Mieter in Rechnung gestellt worden seien.

2. Dagegen gelangte A (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Beschwerde vom 4. Mai 2016 an die Kantonale Schätzungskommission mit dem sinngemässen Antrag, die Gebührenforderung für die Jahre 2011 bis 2013 sei um die Hälfte auf CHF 2'277.95 zu reduzieren. In materieller Hinsicht wurde zur Begründung sinngemäss ausgeführt, die Einwohnergemeinde X (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) habe es versäumt, die Gebührenrechnungen auf dem Rechtsweg einzutreiben oder den Beschwerdeführer und Grundeigentümer über den Ausstand zu informieren. Dadurch sei ein Schaden entstanden, da bei Kenntnis des Ausstands bereits früher das Mietverhältnis hätte aufgelöst werden können. Erst im Juni 2016 (recte: 2015) habe er von den Ausständen erfahren. In formeller Hinsicht wurde sodann vorgebracht, die Beschwerdegegnerin habe den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem die Beratungen aus dem Gemeinderat nicht offengelegt worden seien respektive es notwendig gewesen sei, Beschwerde zu erheben um an die entsprechenden Erwägungen zu kommen. Es seien ihm daher keine Verfahrenskosten aufzuerlegen.

Mit Eingabe vom 31. Mai 2016 schliesst die Beschwerdegegnerin sinngemäss auf Abweisung der Beschwerde und verweist zur Begründung auf den negativen Einspracheentscheid vom 18. Januar 2016 (eröffnet am 19. April 2016).

Die Beschwerdeführer verzichteten auf eine Replik.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Kantonale Schätzungskommission ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig (§ 59 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Gerichtsorganisation, BGS 125.12). Diese wurde form- und fristgerecht eingereicht; darauf ist einzutreten.

2.

2.1. Im vorliegenden Fall ist insbesondere strittig, ob die Beschwerdegegnerin aufgrund der gesetzlichen Grundlagen – insbesondere das durch den Regierungsrat am 1. Februar 2011 genehmigte kommunale Reglement über die Wassergebühren vom 13. Dezember 2010 (nachfolgend: Reglement) – berechtigt war die ausstehenden Wassergebühren für die Liegenschaft B 001 für die Jahre 2011 bis 2013 vom Grundeigentümer einzufordern, nachdem diese beim Mieter der Liegenschaft nicht erhältlich gemacht werden konnten. Die Gemeinde räumt diesbezüglich zwar ein, bei der Rechnungsstellung ein falsches Vorgehen angewandt zu haben, indem die Gebühren anstatt dem Grundeigentümer dem Mieter verrechnet worden seien. Das Reglement sehe jedoch vor, dass der Grundeigentümer für die Benützungsgebühren hafte und diese bis zu fünf Jahre in der Vergangenheit verrechnet werden könnten. Der Beschwerdeführer hingegen stellt sich auf den Standpunkt, dass ihm durch das zögerliche und unkorrekte Verhalten der Beschwerdegegnerin ein Schaden entstanden sei, er nämlich bei früherer Kenntnis der Ausstände das (bereits unabhängig des Gebührenaustands) problematische Mietverhältnis früher hätte auflösen können, wodurch erhebliche Kosten und damit auch erheblicher Schaden hätte abgewendet werden können.

2.2 Das Reglement sieht in § 52 Abs. 1 vor, dass der Wasserbezüger [i.e. der Grundeigentümer] für die Benützungsgebühr [bestehende aus Grund- und Verbrauchsgebühr] haftet. Die Rechnungsstellung erfolgt an die Hauseigentümerin oder den Hauseigentümer. Die Hauseigentümerin oder der Hauseigentümer ist für die Weiterverrechnung der Wassergebühren an die Mieterinnen und Mieter selber verantwortlich. In Abs. 2 ist sodann festgehalten, dass die Rechnung jährlich einmal gestellt wird. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Rechnungsdatum. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins nach dem vom Kanton festgelegten Zinssatz erhoben.

2.3 Die Beschwerdegegnerin stellt sich nun in Anwendung von § 52 Abs. 1 des Reglements auf den Standpunkt, dass der Grundeigentümer für die Gebühren haftet und folgert daraus, dass in der vorliegenden Konstellation die Gebühren bis 5 Jahre in der Vergangenheit (Verjährungsfrist für periodische Leistungen) dem Grundeigentümer in Rechnung gestellt werden können. Dabei verkennt jedoch die Beschwerdegegnerin, dass eine

rechtliche Grundlage – wie hier das Reglement – nicht nach freiem Ermessen selektiv, sondern vielmehr in ihrer Gesamtheit anzuwenden ist. Dieses Verständnis beruht auf dem Gedanken, dass die Rechtsordnung – und insbesondere ein einzelner Erlass – widerspruchsfrei aufgebaut sein muss und deshalb keine Norm einer anderen Norm widersprechen kann. Eine Rechtsnorm ist nach der Systematik der mit ihr im Zusammenhang stehenden Regelungen auszulegen und anzuwenden.

2.4 Im vorliegenden Fall gilt es diesbezüglich nun folgendes festzuhalten. Das Reglement statuiert in § 52 Abs. 1 Satz 1 eine Haftung für den Wasserbezüger und verweist im weiteren Verlauf explizit darauf, dass die Rechnungsstellung an den Hauseigentümer oder die Hauseigentümerin erfolgt. Der Grundeigentümer kann anschliessend die Gebühren im Rahmen der mietrechtlichen Heiz- und Nebenkostenabrechnung weiterverrechnen. In Abs. 2 wird sodann festgehalten, dass die Rechnungsstellung einmal jährlich erfolgt. In der Gesamtbetrachtung sieht demnach § 52 des Reglements vor, dass die Gebühren dem Grundeigentümer in periodischen Abständen von einem Jahr verrechnet werden und dieser selbst dafür besorgt sein muss, diese Kosten bei einem allfälligen Mieter erhältlich zu machen. Allerdings bedeutet dies auch, dass der Grundeigentümer einmal jährlich über den Verbrauch orientiert wird und die Gebühren einmal jährlich weiterverrechnen kann. In der Konsequenz wird also die Haftung des Grundeigentümers insofern beschränkt, als dieser maximal für eine gewisse Zeitperiode für die von seiner Mieterschaft verursachten Kosten aufzukommen hat und es ihm freisteht, das Mietverhältnis aufgrund ausstehender Zahlungen vorzeitig und ausserordentlich aufzulösen oder aber bewusst eine weitere Haftung für entstehende Gebühren zu übernehmen.

2.5 Die Beschwerdegegnerin hat vorliegend eingeräumt und es ist auch unbestritten geblieben, dass die Rechnungsstellung entgegen der insoweit deutlichen Regelung im Reglement für die Jahre 2011 bis 2013 an den Mieter des Beschwerdeführers erfolgt ist. Die Beschwerdegegnerin hat insofern das Recht klar falsch angewendet. Soweit sie sich nun einzig und allein auf die Haftung des Wasserbezügers stützt, wird der übrige Regelungsgehalt vollends ausgeblendet, was aufgrund der obigen Ausführungen unzulässig erscheint. Vielmehr konstruiert die Beschwerdegegnerin für die Jahre 2011 bis 2013 unter selektiver Anwendung einzelner Phrasen des Reglements eine subsidiäre Haftung des Grundeigentümers, die jedoch in § 52 des Reglements nach Gesagtem keine Stütze findet.

2.6 In Anwendung dieser Erwägungen erscheint es nicht nur unbillig, sondern vielmehr auch unzulässig, im vorliegenden konkreten Fall eine Haftung des Beschwerdeführers für die gesamte geforderte Summe von CHF 4'555.95 anzunehmen. Vielmehr ist die Haftung auf dasjenige Mass zu beschränken, dass sich bei korrekter Anwendung des Reglements durch die Beschwerdegegnerin ergeben hätte, ansonsten der Beschwerdeführer aufgrund eines von ihm nicht zu verantwortenden Fehlers der Beschwerdegegnerin benachteiligt würde während die Beschwerdegegnerin selbst keinerlei Konsequenzen ihres fehlerhaften Handelns zu gewärtigen hätte. Die effektive Haftung bewegt sich in diesem Sinne – je nach hypothetischer Annahme des Verhaltens des Mieters – zwischen einem Drittel und der Hälfte der geforderten Summe. Es erübrigt sich, den entsprechenden Betrag an dieser Stelle noch näher einzugrenzen, zumal der Beschwerdeführer im Rahmen seiner Anträge die Hälfte des Betrags als geschuldet anerkannt hatte. Darauf ist er zu behaften.

3. Im Übrigen macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, da ihm die Beschwerdegegnerin die Einsicht in die entsprechenden Gemeinde-ratsprotokolle verweigert habe. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) folgt unter anderem die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht oder die Behörde hat leiten lassen und auf die sich sein / ihr Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 133 III 439 E. 3.3.). Der Einspracheentscheid der Beschwerdegegnerin enthält eine kurze Zusammenfassung der Rechtsbegehren des Beschwerdeführers und ebenso die wesentlichen Erwägungen der Beschwerdegegnerin, welche zur Abweisung geführt haben. Der Beschwerdeführer war deshalb ohne weiteres in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist damit nicht ersichtlich. Diese Frage kann jedoch letztendlich auch offenbleiben, wäre doch die Verletzung des rechtlichen Gehörs im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geheilt worden.

4. Nach Gesagtem erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdegegnerin die entstandenen Verfahrenskosten zu tragen. Ausgehend von einem Streitwert von CHF 2'277.95 sind diese in Anwendung von §§ 3 und 168 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf CHF 600.00 festzusetzen. Eine Parteientschädigung wurde nicht beantragt, ist entsprechend nicht zuzusprechen.

\*\*\*\*\*

Demnach wird **erkannt**:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Einspracheentscheid des Gemeinderats der Einwohnergemeinde X vom 18. Januar 2016 (ausgefertigt am 19. April 2016) aufgehoben und A hat der Einwohnergemeinde X für den Wasserbezug und das Abwasser (Benützungsgebühren) der Liegenschaft B 001 für die Jahre 2011 bis 2013 Gebühren von insgesamt CHF 2'277.95 inkl. MwSt. zu bezahlen.
2. Die Verfahrenskosten von CHF 600.00 werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

### **Im Namen der Schätzungskommission**

Der Präsident:

Der Aktuar-StV:

M. Frey

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:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der EG X (eingeschrieben)

Expediert am: