

Schätzungskommission

Urteil vom 6. Dezember 2017

Es wirken mit:

Präsident: Frey

Richter: Brunner, Gerber

Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKGEB.2017.8**

A + B, X

gegen

Einwohnergemeinde X

betreffend **Anschlussgebühren**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Mit definitiver Gebührenrechnung vom 17. Mai 2017 verlangte die Einwohnergemeinde (EG) X von A + B für den Anbau des Lagerraums im Sockelgeschoss mit Terrasse an der Y-Strasse Anschlussgebühren Wasser von Fr. 1'292.10 (inkl. 2,5 % MWST) und Anschlussgebühren Abwasser von Fr. 1'815.25 (inkl. 8,0 % MWST), total ausmachend Fr. 3'207.35, infolge Wertvermehrung bei Um- bzw. Anbauten. Gegen diese Gebühren erhoben A + B mit Schreiben vom 23. Mai 2017 vorsorglich Einsprache. In der Begründung vom 11. Juli 2017 machten sie v.a. geltend, die Gebäudeschätzung der SGV sei zwischen 2017 und 2001 verändert worden. Es sei bereits früher eine einmalige Anschlussgebühr erhoben worden. Eine Modifikation der gemeindeeigenen Anschlüsse sei nicht notwendig gewesen. Die Gebühren seien anzupassen.

1.2 Mit Beschluss vom 17. August 2017 wies die EG X die Einsprache ab. Dieser Beschluss enthielt eine Rechtsmittelbelehrung, wonach gegen den Einspracheentscheid innert 10 Tagen bei der Kantonalen Schätzungskommission Beschwerde erhoben werden könne. Zur Begründung des Beschlusses hielt die Gemeinde v.a. fest, dass der fragliche Kellerraum funktionell klar mit der angeschlossenen Liegenschaft verbunden sei. Die Höhe der geforderten Gebühr weiche nicht zu weit von der tatsächlichen Leistung der Gemeinde ab. Für die Veranlagung sei einzig die Differenz zwischen alter und neuer Versicherungssumme aufgrund der baulichen Massnahmen massgebend.

1.3 Mit Schreiben vom 22. August 2017, bezeichnet mit "Einholen einer professionellen Zweitmeinung" baten A + B die Schätzungskommission um eine "professionelle Einschätzung" des vorliegenden Falles. Sie schilderten die "kurze Vorgeschichte" und begründeten ihr Schreiben unter Beilage von Fotos. Sie fragten, ob sie mit ihrer Sicht der Dinge falsch liegen würden. Vielleicht habe die Schätzungskommission in der Vergangenheit ähnliche Fälle behandelt. Deren fachliche Meinung würde A + B dienen, um mit der Gemeinde eine Einigung zu finden.

Mit Schreiben vom 1. September 2017 hielt die Schätzungskommission fest, dass sie als Gerichtsbehörde keine Rechtsauskünfte erteilen könne. Die Gemeinde werde sich zum Anliegen von A + B schriftlich äussern mit Rechtsmittelbelehrung, wonach innert 10 Tagen Beschwerde bei der Schätzungskommission eingereicht werden könne.

Mit Brief vom 28. August 2017 gelangten die Einsprecher an die Gemeinde und führten v.a. an, sie hätten bei der Schätzungskommission ein "Rechtshilfegesuch" gestellt. Nach Meinung der Einsprecher dürfe auf die Gebäudeteile, die seit dem Bau der Liegenschaft im Jahr 1959 keine Anschlussgebühren erfahren hätten, keine solche Gebühren erhoben werden.

2.1 Mit Eingabe vom 5. September 2017 (Postaufgabe: 6.9.2017) erhoben A + B (Beschwerdeführer) bei der Schätzungskommission Einsprache gegen die Anschlussgebühren vom 17. Mai 2017. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, im neuen Versicherungsnachweis der SGV sei der Neuwert der Liegenschaft ohne Investitionen mit den SGV-Indizes und dem Gebäudewert 2001 errechnet worden. Die Berechnung gemäss kommunalem Reglement sei zwar nicht bestritten. Die Vorgehensweise sei vorliegend aber nicht korrekt, da die Gebäudeschätzung zwischen den Schätzungsjahren 2001 und 2017 verändert worden sei. Die SGV habe die wertvermehrenden Investitionen mit Fr. 77'025.- separat ausgewiesen.

Dies sei ein Unterschied von Fr. 7'014.- zu dem von der Gemeinde errechneten Betrag von Fr. 84'039.-. Es sei eine Anschlussgebühr auf einen Gebäudeteil erhoben worden, welcher seit 1959 bestehe und auf welchem bereits früher eine einmalige Anschlussgebühr erhoben worden sei. Der Balkon sei nicht Teil eines An- resp. Umbaus im Jahr 2016 gewesen. Ausser dem Anbau Lagerraum Süd sei kein baulicher Mehrwert erzielt worden. Die Beschwerdeführer beantragten, die Grundlage für die Berechnung der Höhe der Anschlussgebühren sei basierend auf den Berechnungen der wertvermehrenden Investitionen von Fr. 77'025.- der SGV durch die Gemeinde anzupassen.

2.2 Mit Verfügung vom 14. September 2017 hielt die Schätzungskommission fest, dass die Eingabe vom 5. September 2017 gegen den Einspracheentscheid der Gemeinde vom 17. August 2017 verspätet sei. Die Beschwerdeführer wurden aufgefordert, dazu Stellung zu nehmen, unter Androhung des Nichteintretens auf die Beschwerde im Unterlassungsfall.

Mit Schreiben vom 14. September 2017 (Postaufgabe: 18.9.2017) führten die Beschwerdeführer an, den Protokollauszug der Gemeinde vom 17. August 2017 am 18. August 2017 erhalten zu haben. Darin seien sie aufgefordert worden, innert 10 Tagen bei der Schätzungskommission Einsprache zu erheben. Dies hätten sie getan mit Schreiben vom 22. August 2017 an die Schätzungskommission. Innert der 10-tägigen Frist hätten die Beschwerdeführer auch mit Brief vom 28. August 2017 die Gemeinde informiert, dass sie bei der Schätzungskommission ein Rechtshilfesuch gestellt hätten. Sie hätten nicht realisiert, dass die Schätzungskommission eine Gerichtsbehörde sei. Auf entsprechende Auskunft des Bau- und Justizdepartements hin hätten die Beschwerdeführer sogleich am 5. September 2017 die vorliegende Beschwerde eingereicht. Sie hätten sich demnach redlich bemüht, die Antwortzeiten kurz zu halten. Jedoch hätten sie sich zugegebenermassen in den Ansprechstellen vertan und den Rechtsweg auf Umwegen beschritten. Die Beschwerdeführer baten darum, auf ihr Rechtsbegehren dennoch einzugehen.

2.3 Mit Stellungnahme vom 24. Oktober 2017 wies die Gemeinde vorab auf die ihrer Ansicht nach zweifelsfreie Rechtsmittelbelehrung hin. Bei der Gemeinde sei nie Beschwerde erhoben worden. Die vorliegende Eingabe sei zu spät erfolgt. Die Gemeinde beantragte, auf die Beschwerde nicht einzutreten. Andernfalls sei diese mit Verweis auf die Vorakten vollumfänglich abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.4 Am 6. November 2017 (Postaufgabe) hielten die Beschwerdeführer fest, dass sie mit Schreiben vom 22. August 2017 an die Schätzungskommission Beschwerde erhoben hätten. Innert der 10-tägigen Beschwerdefrist sei es einem Laien nicht möglich, eine entsprechende Beschwerdeschrift vorzubereiten und einzureichen. Die Gemeinde habe gewusst, dass die Beschwerdeführer weitere Schritte zur Fall-Klärung unternommen hätten. Die Gemeinde wolle nur Recht behalten; eine inhaltliche Stellungnahme sei nicht erfolgt. Im Übrigen hielten die Beschwerdeführer an ihren bisherigen Ausführungen fest. Die Gemeinde sollte an Rechtssicherheit interessiert sein; dies sei aufgrund ihrer Stellungnahme vom 24. Oktober 2017 nicht der Fall. Die Beschwerdeführer verlangten Eintreten auf ihre Eingabe.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1.1 Die Schätzungskommission ist im vorliegenden Beschwerdeverfahren die zuständige Rechtsmittelinstanz (vgl. § 116 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; BGS 711.1). Die Beschwerdeführer sind durch die angefochtenen Anschlussgebühren Wasser und Abwasser beschwert und grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert. Indessen fragt sich, ob diese fristgerecht eingereicht worden ist.

1.2 Gegen Verfügungen über Anschlussgebühren können die Betroffenen innert 10 Tagen bei der Schätzungskommission Beschwerde erheben (§ 116 Abs. 2 PBG, vgl. § 36 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, GBV; BGS 711.41; siehe auch § 15 des Reglements der EG X über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren). Im vorliegenden Fall haben die Beschwerdeführer nach eigenen Angaben den Protokollauszug der Gemeinde vom 17. August 2017 am 18. August 2017 erhalten. Damit hat die Beschwerdefrist am 19. August 2017 zu laufen begonnen (vgl. § 9 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRG, BGS 124.11) und am 28. August 2017 geendet. Die Eingabe vom 5. September 2017, Postaufgabe: 6. September 2017, an die Schätzungskommission ist damit zu spät erfolgt. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ist aus ihrem Schreiben vom 22. August 2017 an die Schätzungskommission betreffend "Einholen einer professionellen Zweitmeinung" kein Beschwerdewille erkennbar. Insbesondere musste aufgrund dieses Schreibens angenommen werden, dass noch kein Einspracheentscheid der Gemeinde erfolgt war. Weiter kann auch das Schreiben der Beschwerdeführer vom 28. August 2017 an die Gemeinde nicht als Beschwerde angesehen werden. Darin haben die Beschwerdeführer die Gemeinde lediglich informiert, dass sie bei der Schätzungskommission ein "Rechtshilfegesuch" gestellt haben. Die Gemeinde musste anhand des Schreibens davon ausgehen, dass die Beschwerdeführer innert Frist Beschwerde bei der Schätzungskommission erhoben hatten. Dies war indessen wie gesehen nicht der Fall. Aus dem Schreiben an die Gemeinde ist auch nicht zu folgern, dass die Eingabe als Beschwerde an die Schätzungskommission weiterzuleiten gewesen wäre. Ausserdem ist die Rechtsmittelbelehrung im Einspracheentscheid der Gemeinde vom 17. August 2017 klar formuliert. Indessen haben die Beschwerdeführer nach ihren Angaben nicht realisiert, dass die Schätzungskommission eine Gerichtsbehörde ist und in einem bei der Gemeinde laufenden Verfahren keine vorgängigen Rechtsauskünfte geben kann. In der Rechtsmittelbelehrung der Gemeinde ist denn nicht nur das Verwaltungsgericht als Beschwerdeinstanz aufgeführt, sondern auch die Schätzungskommission; entsprechendes hat offenbar auch das Bau- und Justizdepartement bestätigt. Im Übrigen haben die Beschwerdeführer selber eingeräumt, sich in den Behörden vertan und den Beschwerdeweg auf Umwegen beschritten zu haben.

1.3 Nach dem Gesagten ist der Einspracheentscheid der Gemeinde vom 17. August 2017 zu spät angefochten worden. Auf die Beschwerde vom 6. September 2017 (Postaufgabe) ist nicht einzutreten. Damit kann auf die inhaltlichen Rügen der Beschwerdeführer, namentlich auch in Bezug auf den Balkon bzw. den fraglichen Mehrwert und die Frage, ob diesbezüglich bereits Anschlussgebühren bezahlt wurden, nicht weiter eingegangen werden.

2. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 400.- festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 400.- werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auf-
erlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar:

M. Frey

W. Hatzinger

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: