Publikationsplattform

St.Galler Gerichte

Fall-Nr.:	B 2016/13
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	11.01.2018
Entscheiddatum:	11.01.2018

Zirkulationsentscheid Verwaltungsgericht, 11.01.2018

Art. 15 Abwasserreglement der Stadt St. Gallen (sRS 543.1, AR). Kanalisationsanschlussbeitrag.Das Verwaltungsgericht führte aus, eine Überprüfung des rechtskräftigen Gebäudeversicherungswertes sei im vorinstanzlichen Verfahren und im vorangehenden Verwaltungsverfahren ausser Betracht gefallen. Nachdem im vorinstanzlichen Verfahren für eine erneute Überprüfung des rechtskräftigen Versicherungswerts im Rahmen der Festlegung des Anschlussbeitrages keine rechtliche Handhabe bestanden habe, sei auch eine Erwägung im Rahmen der Beweiswürdigung, ob der Gebäudeversicherungswert „der Realität“ entsprochen habe, nicht möglich gewesen. Art. 15 Abs. 3 AR räume hinsichtlich der zur Anwendung kommenden Bemessungsgrundlage keinen Ermessensspielraum ein. Die von der Beschwerdeführerin gerügte mangelhafte Eröffnung der Schätzungsverfügung sowie die von ihr beanstandete fehlende Information über die Durchführung des Schätzungsverfahrens hätten - soweit von solchen Versäumnissen auszugehen wäre - im vorinstanzlichen Verfahren zum vornherein nicht nachgeholt werden bzw. Anlass für eine Neuprüfung des Gebäudeversicherungsschätzwertes bilden können. Die Frage, ob die Käufer des Grundstücks Informationspflichten im Sinn einer nebenvertraglichen Pflicht verletzt hätten oder nicht (act. G 5 S. 11, G 13), indem sie die Beschwerdeführerin nicht über das Schätzungsverfahren in Kenntnis gesetzt hätten, sei im vorliegenden Verfahren - da ausserhalb des Verfahrensgegenstandes und im privatrechtlichen Verhältnis der Vertragsparteien liegend - nicht zu prüfen (Verwaltungsgericht, B 2016/13).

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Bietenharder, Verwaltungsrichter Engeler; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

Y. AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Piergiorgio Giuliani, Ebni 3, Postfach, 9053 Teufen,

gegen

Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen, Unterstrasse 28, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

Politische Gemeinde St. Gallen, Direktion Technische Betriebe, St. Leonhard-Strasse 15, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Kanalisationsanschlussbeitrag

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. Die Y. AG erstellte auf dem Grundstück Nr. 000, Grundbuch St. Gallen-St. Fiden, ein Zweifamilienhaus und liess eine Aufteilung in zwei Stockwerkeigentumsanteile (Grundstücke Nrn. S00001 und S00002) vornehmen. Am 31. Oktober 2012 erfolgte die Schlussabnahme der Abwasseranlagen durch die Dienststelle Entsorgung St. Gallen (act. G 9 I/6/2). Der Bau wurde im März 2014 fertiggestellt (act. G 6/6).

Bereits am 27. Januar 2010 hatte die Y. AG das Grundstück S00001, bestehend aus 375/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. 000 mit Sonderrecht an der 4 ½-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, an A.Q. und B.Q. veräussert. Am 26. August 2013 verkaufte sie das Grundstück Nr. S00002, bestehend aus 625/1000 Miteigentum am Grundstück Nr. 000 mit Sonderrecht an der Maisonette-Wohnung an das Ehepaar X. Anlässlich der amtlichen Schätzung des Stammgrundstücks vom 20. Januar 2015 wurde der Neuwert des Gebäudes auf CHF 1‘544‘000 geschätzt. Mit Rechnung vom 23. September 2015 veranlagte die Dienststelle Entsorgung St. Gallen die Y. AG für das Stammgrundstück mit einem Gebäudebeitrag betreffend den Anschluss an die öffentliche Kanalisation von CHF 14‘083.20. Bemessungsbasis bildete der GVA-Neuwert von CHF 1‘544‘000 abzüglich des Neuwerts des früheren (abgebrochenen) Gebäudes von CHF 240‘000 und somit ein Betrag von CHF 1‘304‘000 (act. G 9 I/2 Beilage).

b. Den gegen diese Rechnung von der Y. AG erhobenen Rekurs (act. G 9/1) wies die Verwaltungsrekurskommission des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 7. Januar 2016 ab (act. G 9 I/10).

B.

a. Gegen diesen Entscheid erhob die Y. AG mit Eingabe vom 19. Januar 2016 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 22. Februar 2016 stellte Rechtsanwalt lic. iur. HSG Piergiorgio Giuliani, Teufen, die Rechtsbegehren, der Entscheid und die Verfügung vom 23. September 2015 seien vollumfänglich aufzuheben; eventualiter sei an das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Vorinstanz (act. G 5).

© Kanton St.Gallen 2024

b. In der Vernehmlassung vom 29. Februar 2016 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zur Beschwerde (act. G 8). Die Beschwerdegegnerin beantragte in der Vernehmlassung vom 16. März 2016 Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den vorinstanzlichen Entscheid sowie auf die Verfügung vom 23. September 2015 und nahm ergänzend zur Beschwerde Stellung (act. G 11).

c. In der Stellungnahme vom 30. März 2016 bestätigte die Beschwerdeführerin ihre Anträge und Ausführungen (act. G 13).

d. Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist als Adressatin des Rekursentscheids zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Eingabe vom 19. Januar 2016 (act. G 1) entspricht in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 22. Februar 2016 (act. G 5) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Nicht eingetreten werden kann indessen auf den Antrag, die Verfügung vom 23. September 2015 sei aufzuheben - an deren Stelle ist der Rekursentscheid getreten (Devolutiveffekt; vgl. BGE 129 II 438 E. 1).

2.

2.1. Nach Art. 15 Abs. 1 des Abwasserreglements der Stadt St. Gallen (sRS 543.1, AR, in der am 1. Juli 2011 in Kraft getretenen Fassung des Nachtrags II) wird für den Anschluss eines Grundstückes an die öffentlichen Abwasseranlagen ein einmaliger

Anschlussbeitrag erhoben, der sich aus einem Flächenbeitrag und einem Gebäudebeitrag zusammensetzt. Zahlungspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch als Eigentümerschaft eingetragen ist. Sind mehrere Personen zahlungspflichtig, so haften sie solidarisch. Der Gebäudebeitrag beträgt gemäss Art. 15 Abs. 3 AR 10 Promille des Gebäudeversicherungswertes (Neuwert) der angeschlossenen Bauten und Anlagen.

Erfährt ein Gebäude, für das bereits ein Gebäudebeitrag bezahlt wurde, eine wesentliche Wertvermehrung infolge einer baulichen Änderung, so wird ein zusätzlicher Gebäudebeitrag erhoben. Dieser bemisst sich nach der Differenz des neuen zum vorherigen Wert des Gebäudes, abzüglich allfälliger Beiträge der Denkmalpflege (Art. 16 Abs. 1 AR). Gebäude- und Flächenbeiträge, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements noch nicht rechtskräftig festgelegt sind, richten sich nach neuem Recht, sofern diese Regelung für die Beitragspflichtigen nicht nachteilig ist (Art. 32 Abs. 1 AR). Bei veränderten Verhältnissen gemäss Art. 16 dieses Reglements werden nach altem Recht bezahlte Gebäude- und Flächenbeiträge auf die gleiche Weise angerechnet wie die in diesem Reglement vorgesehenen Anschlussbeiträge (Art. 32 Abs. 2 AR). Ist zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Nachtrags II zum Abwasserreglement eine Baubewilligung, welche gemäss Art. 15 Abs. 1 die Zahlungspflicht für den Anschlussbeitrag begründen würde, bereits erteilt, so ist für den Anschlussbeitrag zahlungspflichtig, wer zum Zeitpunkt des Anschlusses im Grundbuch als Eigentümerschaft eingetragen ist (Art. 32 Abs. 3 AR).

2.2. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, da das Stammgrundstück bereits vor dem Neubau überbaut gewesen sei und für jene Baute früher einmal ein Anschlussbeitrag bezahlt worden sei, liege kein Anwendungsfall von Art. 15 AR vor, sondern es seien veränderte Verhältnisse im Sinn von Art. 16 AR gegeben. Für die Bestimmung des für die Zahlungspflicht massgebenden Zeitpunktes und die solidarische Haftung kämen aber gleichwohl die entsprechenden Regelungen von Art. 32 bzw. 15 AR zur Anwendung. Da der Beschwerdeführerin die Baubewilligung am 7. August 2009 und damit vor Inkrafttreten des Nachtrags II zum AR (1. Juli 2011) erteilt worden sei, sei sie gestützt auf Art. 32 Abs. 3 AR abgabepflichtig, da sie im Anschlusszeitpunkt - die Schlussabnahme der Abwasseranlagen habe spätestens am 31. Oktober 2012 (act. G 9 II Beilage IV) stattgefunden - Eigentümerin des

Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. S00002 gewesen sei. Miteigentümer des Stammgrundstücks Nr. 00-00000, für welches der Anschlussbeitrag geschuldet sei, seien damals sowohl die Beschwerdeführerin als auch A.Q. und B.Q. (Eigentümer des Stockwerkeigentumsgrundstücks Nr. S00001) gewesen. Aufgrund der in Art. 15 Abs. 1 AR festgelegten solidarischen Zahlungspflicht sei es zulässig gewesen, der Beschwerdeführerin den ganzen Anschlussbeitrag zu eröffnen (act. G 9 I/10).

2.3. Diese Darlegungen zu den theoretischen Berechnungsgrundlagen und zur Zahlungspflicht erweisen sich als zutreffend und blieben als solche grundsätzlich auch unbestritten (vgl. act. G 5 S. 6 unten). Hiervon ist nachstehend auszugehen.

Die Bemessung des Anschlussbeitrags durch die Beschwerdegegnerin erfolgte auf der Basis des in Rechtskraft erwachsenen Gebäudeversicherungs-Neuwerts gemäss Schätzung vom 20. Januar 2015 von CHF 1‘544‘000; von diesem wurde der Neuwert des abgerissenen Gebäude (CHF 240‘000) abgezogen. Auf dem Differenzbetrag (CHF 1‘304‘000) wurde der Beitrag von CHF 13‘040 (1 Promille) ermittelt (act. G 9 I/2 Beilage). Wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren macht die Beschwerdeführerin geltend, der Gebäudeversicherungs-Neuwert sei überhöht, und sie habe keine Möglichkeit gehabt, diesen anzufechten. Sie sei weder informiert noch zur Schätzung am 20. Januar 2015 eingeladen worden. Die Schätzungsverfügung sei lediglich dem an der Schätzung anwesenden Stockwerkeigentümer eröffnet worden; die Beschwerdeführerin sei jedoch wiederum nicht informiert worden. Die Vorinstanz sei ihren Abklärungspflichten nicht rechtsgenüglich nachgekommen, was nicht nur eine ungenügende Sachverhaltsabklärung, sondern auch eine Rechtsverletzung darstelle. Sodann sei von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz auszugehen. Die Bauarbeiten seien frühestens im März 2014 abgeschlossen worden, was aus der Baukostenabrechnung hervorgehe. Ab diesem Zeitpunkt sei die Beschwerdeführerin nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft gewesen. Anzeigepflichtig seien somit die neuen Eigentümer und nicht die Beschwerdeführerin selbst gewesen. Die Pflicht zur Eröffnung einer (Schätzungs-)Verfügung richtete sich namentlich nach der Betroffenheit gemäss Art. 25 VRP. Sodann habe der Käufer des Grundstücks seine Informationspflichten im Sinn einer nebenvertraglichen Pflicht verletzt. Diese von der Beschwerdeführerin nicht verschuldete Tatsache müsse sie sich nicht entgegenhalten lassen und bewirke keine Verwirkung von Mitwirkungsrechten. Es

© Kanton St.Gallen 2024

wäre Sache des Grundbuchamtes gewesen, den Gebäudeversicherungswert gegenüber den Betroffenen - zu diesen gehöre auch die Beschwerdeführerin - zu eröffnen. Die Beschwerdeführerin sei sich bewusst, dass die mangelhafte Eröffnung der Schätzungsverfügung nicht per se Thema dieses Beschwerdeverfahrens sein könne. Jedoch liege auf der Hand, dass zwischen der Festlegung des Schätzungswerts und der Festlegung des Anschlussbeitrages ein enger Konnex bestehe. In diesem Verfahren müsse daher die Möglichkeit zur Stellungnahme (zum Versicherungswert) garantiert sein. Verknüpfe man die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin im Schätzungsverfahren keine Mitwirkungsrechte gehabt habe und ihr die Schätzungsverfügung nicht eröffnet worden sei, mit der Auslegung von Art. 15 AR durch die Vorinstanz, stelle man eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin fest. Dies sei insbesondere auf das Auseinanderfallen von Grundeigentümer und zahlungspflichtiger Person zurückzuführen (act. G 5).

2.4. Art. 15 Abs. 3 AR knüpft an Gebäudeversicherungswerte an, welche zuvor im Schätzungsverfahren festgelegt wurden. Eine Überprüfung des rechtskräftigen Gebäudeversicherungswertes fiel im vorinstanzlichen Verfahren und im vorangehenden Verwaltungsverfahren ausser Betracht, zumal unstreitig nicht eine (von Amtes wegen zu beachtende) Nichtigkeit der Schätzungsverfügung zur Diskussion stand. Nachdem im vorinstanzlichen Verfahren für eine erneute Überprüfung des rechtskräftigen Versicherungswerts im Rahmen der Festlegung des Anschlussbeitrages keine rechtliche Handhabe bestand, war entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin auch eine Erwägung im Rahmen der Beweiswürdigung, ob der Gebäudeversicherungswert „der Realität“ entspricht (act. G 5 S. 9), nicht möglich. Art. 15 Abs. 3 AR räumt hinsichtlich der zur Anwendung kommenden Bemessungsgrundlage keinen Ermessensspielraum ein. Die von der Beschwerdeführerin gerügte mangelhafte Eröffnung der Schätzungsverfügung sowie die von ihr beanstandete fehlende Information über die Durchführung des Schätzungsverfahrens konnten – soweit von solchen Versäumnissen auszugehen wäre - im vorinstanzlichen Verfahren zum vornherein nicht nachgeholt werden bzw. Anlass für eine Neuprüfung des Gebäudeversicherungsschätzwertes bilden. Es wäre allenfalls an der Beschwerdeführerin, hinsichtlich der Schätzungsverfügung bei der zuständigen Stelle ein Wiedererwägungs- oder Revisionsbegehren einzureichen, was sie offenbar auch selbst in Betracht zieht (act. G 5 S. 12 f.; G 13 S. 2 Ziff. 1.4). Auf die Ausführungen

© Kanton St.Gallen 2024

der Beschwerdeführerin zur Berechnung des Gebäudeversicherungswerts (act. G 5 S. 7 f.) und den Ablauf des Schätzungsverfahrens (act. G 5 S. 10) ist daher nicht einzugehen. Dementsprechend kann der Vorinstanz auch nicht vorgeworfen werden, sie habe diesbezüglich ihre Abklärungspflicht (act. G 5 S. 8 f.) bzw. das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin (act. G 5 S. 10 f.) verletzt.

2.5. Fest steht, dass die Beschwerdeführerin den Käufern der Stockwerkeigentumsanteile sowohl die Übernahme der Anschlussbeiträge (act. G 9 I/6 Beilage 4 Ziff. 6; G 6/5 Ziff. 6) als auch die umgehende Veranlassung der Schätzung nach Bauvollendung (act. G 9 I/6 Beilage 4 Ziff. 23; G 6/5 Ziff. 26) in den Verträgen vom 27. Januar 2010 und 26. August 2013 vertraglich zugesichert hat. Eine umgehende Veranlassung der Schätzung durch die Beschwerdeführerin erfolgte jedoch offensichtlich nicht. Die Schätzung fand vielmehr erst im Januar 2015, lange nach Bauvollendung (im März 2014, vgl. act. G 5 S. 4) und Verkauf des zweiten Stockwerkeigentumsanteils, statt; die Schlussabnahme war bereits im Oktober 2012 erfolgt (vgl. act. G 9 I/6/2). Wenn sich die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang darauf beruft, dass sie im Zeitpunkt der Fertigstellung der Baute nicht mehr Eigentümerin der Liegenschaft gewesen sei (act. G 5 S. 10 f.), ist festzuhalten, dass sie mit der Veräusserung der Wohnungen vor Neuschätzung bewusst in Kauf nahm, am Neuschätzungsverfahren nicht mehr beteiligt zu sein. Damit musste sie auch damit rechnen, dass - aus ihrer Sicht zu hohe - Gebäudeversicherungswerte in Rechtskraft erwachsen könnten. Eine andere Beurteilung ergibt sich auch nicht aus dem Umstand, dass sie das Grundbuchamt mit Schreiben vom 12. Mai 2014 hinsichtlich der Übergabe eines Stockwerkeigentumsanteils informierte und eine Baukostenabrechnung in Aussicht stellte (act. G 13 Beilage). Einer der Käufer gab der Beschwerdegegnerin überdies bekannt, dass er das Schätzungsverfahren nur wegen der Untätigkeit der Beschwerdeführerin veranlasst habe (act. G 11 S. 2). Die Frage, ob die Käufer des Grundstücks Informationspflichten im Sinn einer nebenvertraglichen Pflicht verletzten oder nicht (act. G 5 S. 11, G 13), indem sie die Beschwerdeführerin nicht über das Schätzungsverfahren in Kenntnis setzten, ist im vorliegenden Verfahren - da ausserhalb des Verfahrensgegenstandes und im privatrechtlichen Verhältnis der Vertragsparteien liegend - nicht zu prüfen.

3.

3.1. (…).

3.2. (…).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten von CHF 2‘000 unter Verrechnung mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Abteilungspräsident	Der Gerichtsschreiber
Eugster	Schmid

© Kanton St.Gallen 2024