IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 29. Januar 2013

Nr. 2013/169

Beschwerdeentscheid betreffend Jonas Furrer-Kaufmann und Irene Furrer, Deitingen, sowie Dominik Forster und Gabriela Schmid, Attiswil, gegen die Beschlüsse der Einwohnergemeinde Hessigkofen vom 26. September 2012 zu Traktandum 5 (Verkauf neues Schulhaus)

---

1. Ausgangslage

1.1 Vorgeschichte

An der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Hessigkofen vom 26. September 2012 wurde unter Traktandum 5 das Geschäft "Verkauf neues Schulhaus" behandelt. Es lagen zwei Kaufangebote vor. Einerseits das Angebot 1 (Wohnen mit Gewerbe) von Jonas Furrer-Kaufmann und Irene Furrer sowie Dominik Forster und Gabriela Schmid über 750'000 Franken. Andererseits das Angebot 2 (Gewerbe mit Wohnen) von Anne und Daniel Lehmann über 650'000 Franken. Bei der geheimen Abstimmung, welches der zwei Angebote angenommen werden soll, entfielen bei 2 Enthaltungen 19 Stimmen auf das Angebot 1und 34 Stimmen auf das Angebot 2, womit Anne und Daniel Lehmann den Zuschlag für den Kauf des neuen Schulhauses erhielten. An der anschliessenden Schlussabstimmung wurde das Geschäft mit 50 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen beschlossen. Mit Einschreiben datiert vom 3. Oktober 2012 und abgeschickt am 4. Oktober 2012 (zugestellt am 5. Oktober 2012 bzw. am 8. Oktober 2012) wurden Jonas Furrer-Kaufmann und Irene Furrer sowie Dominik Forster und Gabriela Schmid diese Beschlüsse schriftlich mitgeteilt.

1.2 Beschwerde

Mit Schreiben vom 15. Oktober 2012 reichten Jonas Furrer-Kaufmann und Irene Furrer, Deitingen, sowie Dominik Forster und Gabriela Schmid, Attiswil (nachfolgend Beschwerdeführer), Beschwerde gegen die erwähnten Beschlüsse der Gemeindeversammlung ein. Sie beantragen, dass die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Hessigkofen vom 26. September 2012 zu Traktandum 5 aufzuheben seien.

Als Begründung führten sie im Wesentlichen an, dass die Einwohnergemeinde Hessigkofen die Interessenten am Kauf des neuen Schulhauses mit Schreiben vom 19. Juli 2012 eingeladen hätte, die entsprechenden Unterlagen bis 31. August 2012 einzugeben. Im Rahmen einer Nachgebotsrunde für alle Interessenten hätten die Beschwerdeführer ihr ursprüngliches Angebot von 700'000 Franken mit E-Mail vom 17. September 2012 auf 750'000 Franken erhöht.

Gemäss dem Protokoll der Gemeindeversammlung sei das Kaufsobjekt an die Ehegatten Anne und Daniel Lehmann verkauft worden, welche an der Gemeindeversammlung persönlich anwesend gewesen sein sollen. Den Beschwerdeführern sei bekannt, dass an der Gemeindeversammlung keine Abtretungspflicht bestehe. Herr Lehmann habe in der Diskussion auf das Geschäft direkt Einfluss nehmen können und hätte damit gegenüber den Beschwerdeführern einen entscheidenden Vorteil gehabt.

Dem Protokoll der Gemeindeversammlung könne nicht entnommen werden, ob zum Traktandum 5 ein Antrag des Gemeinderates vorgelegen habe und ob über die Eintretensfrage abgestimmt worden sei.

Als besonders stossend werde die Tatsache erachtet, dass der Verkauf der Liegenschaft zu einem Preis erfolgt sei, der 100'000 Franken unter dem Angebot der Beschwerdeführer liege. Einem privaten Verkäufer sei es wohl unbenommen, wenn er einem Käufer mit einem tieferen Angebot den Vorzug gebe. Ob dies auch einer Einwohnergemeinde zustehe, würden die Beschwerdeführer zumindest in Frage stellen. Zum Beispiel im Vergleich zu den Submissionsbestimmungen bei einer Arbeitsvergabe liege hier eine nicht haltbare unterschiedliche Praxis vor. Diese Tatsache werde auch nicht etwa durch die Annahme, das Angebot der Ehegatten Lehmann sei mit immateriellen Vorteilen verbunden gewesen, aufgewogen, die einen solchen Preisunterschied gerechtfertigt hätten.

1.3 Vernehmlassung

Die Einwohnergemeinde Hessigkofen beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 30. November 2012 die Abweisung der Beschwerde.

Als Begründung führt sie im Wesentlichen an, dass an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 26. September 2012 klar gegen den Willen des Gemeinderates entschieden worden sei. Der Verkauf des Schulhauses an die Partei Lehmann habe trotz des um 100'000 Franken tieferen Preises nicht verhindert werden können, obwohl darauf hingewiesen worden sei, dass eine Schatzung von 750'000 Franken für das Objekt vorliege.

Der Gemeinderat habe an der Gemeindeversammlung nichts Falsches gemacht. Der Ablauf sei ordnungsgemäss erfolgt.

Beide Angebote seien von Herrn Kuno Eberhard, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, mit den Unterlagen aus der Arbeitsgruppe "Verkauf neues Schulhaus" vorgestellt worden. Alle Vor- und Nachteile seien erklärt worden.

Sicher sei es falsch gewesen, dass die Beschwerdeführer nicht an der Gemeindeversammlung hätten teilnehmen können.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien wird – soweit entscheidrelevant – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

2. Erwägungen

2.1 Eintreten

Nach § 199 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 16. Februar 1992 (GG, BGS 131.1) kann, wer stimmberechtigt ist, oder wer von einem Beschluss besonders berührt wird und ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, beim Regierungsrat Beschwerde erheben gegen die von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung oder an der Urne gefassten Beschlüsse. Nach § 202 Abs. 1 GG sind Beschwerden innert 10 Tagen, seit der anzufechtenden Beschuss öffentlich bekanntgemacht oder schriftlich mitgeteilt wurde, einzureichen.

Die Beschwerdeführer sind als Kaufinteressenten für das neue Schulhaus von den Beschlüssen besonders berührt und haben ein schützwürdiges eigenes Interesse. Sie sind somit zur Beschwerde legitimiert.

Im Übrigen wurde die Beschwerde frist- und formgerecht eingereicht. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.2 Überprüfungsbefugnis

Mit der Beschwerde können Verfahrensmängel jeder Art, unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhaltes, Unangemessenheit, unrichtige Rechtsanwendung, Verweigerung des rechtlichen Gehörs und sonstige Umstände geltend gemacht werden, die geeignet erscheinen, die Aufhebung oder Abänderung der angefochtenen Verfügung oder des angefochtenen Entscheides oder den Erlass eines Verwaltungsaktes zu begründen (vgl. § 30 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 15. November 1970, VRG, BGS 124.11). Die Rüge der Unangemessenheit entfällt bei letztinstanzlichen Verfügungen oder Entscheiden der Gemeinden, die im Rahmen der Gemeindeautonomie ergehen (vgl. § 30 Abs. 2 VRG).

2.3 Inhaltliches

2.3.1 Formeller Ablauf des Geschäfts

2.3.1.1 Vorbereitung des Geschäfts

Gemäss § 58 Abs. 1 GG kann die Gemeindeversammlung über einen Verhandlungsgegenstand nur dann gültig beschliessen, wenn ihn der Gemeinderat vorberaten hat und dazu einen bestimmten Antrag stellt.

Den Akten ist zu entnehmen, dass eine Arbeitsgruppe "Verkauf neues Schulhaus" zur Vorbereitung des Geschäfts eingesetzt wurde.

An der Gemeinderatssitzung vom 4. September 2012 wurde das Traktandum "Verkauf neues Schulhaus" durch den Gemeinderat im Hinblick auf die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 26. September 2012 vorberaten. Der Gemeinderat fasste den Beschluss, dass er sich aufgrund der Nachgebotsrunde (analog dem Vorschlag aus der Arbeitsgruppe) für das Projekt der Beschwerdeführer ausspricht.

Der Gemeinderat hatte das Geschäft somit vorberaten und einen bestimmten Antrag dazu gestellt, womit die Anforderungen an § 58 Abs. 1 GG erfüllt waren.

2.3.1.2 Behandlung des Geschäfts anlässlich der Gemeindeversammlung

Zu jedem Traktandum wird vorerst der Antrag des Gemeinderates erläutert (§ 63 Abs. 1 GG). Danach wird die Diskussion zur Eintretensfrage eröffnet (§ 63 Abs. 2 GG). Beschliesst die Versammlung auf ein Geschäft einzutreten, werden die Einzelheiten beraten (§ 64 Abs. 1 GG). Der Gemeindepräsident oder die Gemeindepräsidentin legt fest, wie über die eingereichten Anträge und den Antrag des Gemeinderates abzustimmen ist (§ 64 Abs. 2 GG). Ist der Verhandlungsgegenstand bereinigt, muss darüber abgestimmt werden (§ 65 Abs. 1 GG).

Dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 26. September 2012 kann nicht explizit entnommen werden, ob über die Eintretensfrage abgestimmt wurde. Zuerst wurde jedoch darüber abgestimmt, ob das Schulhaus (überhaupt) verkauft werden soll. Dieser Grundsatzfrage wurde mit 53 Ja-Stimmen bei 1 Nein-Stimme und 1 Enthaltung zugestimmt. Wäre diese Frage verneint worden, so wären alle weiteren Diskussionen und Abstimmungen überflüssig geworden. Es kann somit davon ausgegangen werde, dass mit dieser Abstimmung über das "Eintreten" befunden wurde. Selbst wenn man zur Auffassung gelangen würde, dass kein expliziter Eintretensbeschluss vorliegen würde, so wäre "nur" eine Vorschrift formeller Art verletzt worden. Gemäss § 204 Abs. 2 lit. b GG wird der angefochtene Beschluss, wenn nur Vorschriften formeller Art verletzt wurden, nur aufgehoben, wenn mit der Verletzung der Vorschrift die Beschlussfas-

sung wesentlich beeinflusst wurde oder im betreffenden Fall wesentlich hätte beeinflusst werden können. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall, da die Schlussabstimmung bei 55 anwesenden Stimmberechtigten mit 50 Ja-Stimmen zu 0 Nein-Stimmen bei 5 Enthaltungen absolut eindeutig ausfiel. Es läge somit kein Fall vor, in welchem deshalb die Beschlussfassung aufzuheben wäre.

Im Übrigen wurde das Prozedere gemäss den §§ 63 – 65 GG eingehalten.

2.3.1.3 Teilnahme an der Gemeindeversammlung

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Ehegatten Anne und Daniel Lehmann, welche den Zuschlag für den Kauf des Objekts erhielten, seien persönlich an der Gemeindeversammlung anwesend gewesen. Den Beschwerdeführern sei bekannt, dass an der Gemeindeversammlung keine Abtretungspflicht bestehe. Herr Lehmann habe in der Diskussion auf das Geschäft direkt Einfluss nehmen können und hätte damit gegenüber den Beschwerdeführern einen entscheidenden Vorteil gehabt.

In § 117 Abs. 4 GG ist festgehalten, dass an der Gemeindeversammlung keine Abtretungspflicht besteht. Die Teilnahme der Lehmanns daran war somit rechtmässig, was von den Beschwerdeführern auch anerkannt wird. In diesem Zusammenhang ist weiter darauf hinzuweisen, dass gemäss § 31 Abs. 1 GG die Verhandlungen der Gemeindeversammlung in der Regel öffentlich sind. Im Leitfaden "Gesetz Öffentlichkeitsprinzip und Datenschutz: Informations- und Datenschutzgesetz (InfoDG)" des Verbandes Solothurner Einwohnergemeinden VSEG in Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und soziale Sicherheit vom 18. Oktober 2001 ist in diesem Zusammenhang folgendes festgehalten: "Der Begriff Öffentlichkeit wurde bereits in den letzten Jahren grosszügiger interpretiert und beschränkt sich in der Regel nicht nur auf die Stimmberechtigten, sondern gilt im Sinne des Wortes". Dies bedeutet, dass die Beschwerdeführer grundsätzlich an der Gemeindeversammlung als Zuschauer hätten teilnehmen können. Gemäss § 42 lit. a GG kann zwar nur, wer stimmberechtigt ist, sich an der Diskussion beteiligen und zu den traktandierten Gegenständen Anträge und zum Verfahren Ordnungsanträge stellen. Es hätte jedoch allenfalls die Möglichkeit bestanden, dass der Gemeindepräsident im Rahmen seiner Versammlungsleitungsfunktion den Beschwerdeführern als Betroffene das Wort hätte erteilen können. Die Beschwerdeführer hätten es somit selbst in der Hand gehabt, mindestens die Voraussetzung zu schaffen, damit auch sie zu einer Wortmeldung anlässlich der Gemeindeversammlung gekommen wären, indem sie an dieser teilgenommen hätten. Dass sie dies unterlassen haben, kann deshalb nun nicht dazu führen, dies als entscheidenden Vorteil für das Ehepaar Lehmann anzusehen. Im Übrigen wurde über die zwei Angebote geheim abgestimmt, womit eine nochmals höhere Gewähr dafür besteht, dass die Stimmberechtigten ihren Willen frei äussern konnten.

2.3.2 Analogie zum Submissionsrecht

Die Beschwerdeführer führen an, dass es einem privaten Verkäufer wohl unbenommen sei, wenn er einem Käufer mit einem tieferen Angebot den Vorzug gebe. Ob dies auch einer Einwohnergemeinde zustehe, würden die Beschwerdeführer zumindest in Frage stellen. Zum Beispiel im Vergleich zu den Submissionsbestimmungen bei einer Arbeitsvergabe liege hier eine nicht haltbare unterschiedliche Praxis vor.

Das Submissionsrecht ist im Gesetz über öffentliche Beschaffungen vom 22. September 1996 (Submissionsgesetz, BGS 721.54) geregelt. Nach § 1 Abs. 1 lit. b Submissionsgesetz unterstehen dem Gesetz als Auftraggeberinnen unter anderem die Gemeinden. Gemäss § 4 Abs. 1 Submissionsgesetz wird dieses Gesetz angewendet auf die Vergabe von Lieferaufträgen (Beschaffung beweglicher Güter, lit. a), Dienstleistungsaufträgen, die der Regierungsrat durch Verordnung bezeichnet (lit. b) und Bauaufträgen (Hoch- und Tiefbauarbeiten), die der Regierungsrat durch Verordnung bezeichnet (lit. c).

Das Submissionsrecht kommt somit nur zur Anwendung, wenn eine Gemeinde kostenpflichtige Aufträge an entsprechende Anbieter vergeben will. Auf den Verkauf von Grundstücken findet das Submissionsrecht jedoch keine Anwendung. Da es sich bei der Vergabe von kostenpflichtigen Aufträgen an entsprechende Anbieter und beim Verkauf eines Grundstückes um grundverschiedene Sachverhalte handelt, kann das Submissionsrecht auch nicht analog zur Anwendung kommen. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer greifen somit ins Leere.

2.3.3 Finanzielle und wirtschaftliche Grundsätze

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Tatsache, dass der Verkauf der Liegenschaft zu einem Preis erfolgt sei, der 100'000 Franken unter dem Angebot der Beschwerdeführer liege, als besonders stossend erachtet werde.

Solange es sich beim Grundeigentum nicht um zweckgebundenes Verwaltungsvermögen, sondern um frei realisierbares Finanzvermögen handelt, sind die Einwohnergemeinden frei, ihr Land als Kapitalanlage zu halten oder zu veräussern. Sie haben aber dafür zu sorgen, dass sich der Verkaufspreis grundsätzlich am Verkehrswert orientiert (GER 1993 Nr. 3, Ziffer 2.3.1.1., auszugsweise).

Vorliegend ergibt sich aus den Akten, dass der Verkehrswert des "neuen Schulhauses" auf rund 750'000 Franken geschätzt wurde. Der durch den gefassten Beschluss erzielte Kaufpreis beläuft sich auf 650'000 Franken und entspricht somit rund 87 Prozent des geschätzten Verkehrswertes.

Im Ziffer 2.3.1.3. vom GER 1993 Nr. 3 wurde festgehalten, dass der Grundsatz, dass das Gemeinwesen Grundeigentum zum aktuellen Verkehrswert zu veräussern hat, verletzt ist, wenn Gemeindeland lediglich zu 30 Prozent des angenommenen Verkehrswertes verkauft werden soll. In Ziffer 2.2.5.1. vom GER 1991 Nr. 1 ist diesbezüglich festgehalten, dass als Faustregel gelten mag, dass der jeweilige Verkaufspreis plus/minus 10 Prozent des geschätzten Verkehrswerts entsprechen soll.

Vorliegend ergibt sich nun einen Abweichung von rund 13 Prozent zum geschätzten Verkehrswert. Da der Begriff "Faustregel" auch noch einen gewissen Ermessensspielraum frei lässt und die Beschwerdeinstanz einen vom Ergebnis her derart klaren Gemeindeversammlungsbeschluss nicht ohne eindeutige und triftige Gründe aufhebt, kann die Abweichung von rund 13 Prozent vom geschätzten Verkehrswert in diesem Fall noch toleriert werden.

2.4 Schlussfolgerung

Die Beschwerde erweist sich in allen Punkten als unbegründet und ist daher abzuweisen.

3. Verfahrenskosten und Parteientschädigung

Die Kosten werden dem Umfang des Verfahrens entsprechend in Anwendung von § 3 i.V.m. § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs vom 24. Oktober 1979 (GT; BGS 615.11) festgelegt. Im vorliegenden Fall belaufen sich die Verfahrenskosten nach einer Vollkostenrechnung auf 1‘600 Franken. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer gestützt auf §§ 37 Abs. 2 und 77 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11) i.V.m. Art. 106 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Von der Beschwerdegegnerin ist keine Parteientschädigung verlangt worden.

4. Beschluss

- gestützt auf Art. 106 ZPO; §§ 31, 42, 58, 63 – 65, 117 und 199 ff. GG; §§ 30, 37 und 77 VRG; §§ 1 und 4 Submissionsgesetz; § 3 i.V.m. § 17 GT –

4.1 Die Beschwerde wird abgewiesen.

4.2 Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten in der Höhe von 1‘600 Franken zu tragen. Sie sind mit dem geleisteten Kostenvorschuss von 1'200 Franken zu verrechnen. Der Restbetrag von 400 Franken ist innert 30 Tagen zu bezahlen.

4.3 Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angaben der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgebend.

Kostenrechnung
Jonas Furrer-Kaufmann und Irene Furrer, Derendingenstrasse 10, 4543 Deitingen, sowie Dominik Forster und Gabriela Schmid, Eichenweg 2, 4536 Attiswil

Verfahrenskosten:	Fr.	1'600.--	(Kto. 4210000/81097)
geleisteter Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.--	(Kto. 2006079 / Umbuchung)
	Fr.	400.--	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Departement des Innern, SAP-Pooling

Verteiler

Volkswirtschaftsdepartement (2; GK Nr. 2012-2904)
Amt für Gemeinden (3, Ablage, SCN, BAE)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde Hessigkofen, 4577 Hessigkofen, **R**
Departement des Innern, SAP-Pooling, **mit den Aufträgen**:

1. **Umbuchung 1'200 Franken (Belastung Kto. 2006079; Gutschrift Kto. 4210000/81097)**
2. **Rechnungsstellung 400 Franken, Jonas Furrer-Kaufmann, Derendingenstrasse 10, 4543 Deitingen (Kto. 4210000/81097)**

Jonas Furrer-Kaufmann, Derendingenstrasse 10, 4543 Deitingen, **R (mit Rechnung; Versand durch: Departement des Innern, SAP-Pooling)**
Dominik Forster, Eichenweg 2, 4536 Attiswil, **R**