

AG_GERICHTE AGVE 2018 61 vom 20. Juni 2018

AG Gerichte, 2018-06-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_gerichte_AGVE_2018_61

FR: AG_GERICHTE AGVE 2018 61 du 20 juin 2018

IT: AG_GERICHTE AGVE 2018 61 del 20 giugno 2018

Regeste

61 Anschlussgebühr

Volltext

Aargau Spezialverwaltungsgericht 20.06.2018 AGVE 2018 61 Argovie
Spezialverwaltungsgericht 20.06.2018 AGVE 2018 61 Argovia Spezialverwaltungsgericht
20.06.2018 AGVE 2018 61

61 Anschlussgebühr

AGVE 2018 - Band 61 2018 Kausalabgaben und Enteignungen 449 61 Anschlussgebühr
Ersatzbauten sowie Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten sind an-
schlussgebührenrechtlich grundsätzlich gleich zu behandeln. Eine ab-
weichende Regelung im kommunalen Recht wird aber unter bestimmten Umständen toleriert (Präzisierung der
Rechtsprechung / vgl. AGVE 2003, S. 112). 2018 Spezialverwaltungsgericht 450 Aus dem
Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts, Abteilung Kausalabga-
ben und Enteignungen, vom 20. Juni 2018 in Sachen A. gegen Einwohnergemeinde B. (4-BE.2017.8). Aus den
Erwägungen 4.4. 4.4.1. Als erstes ist zu klären, ob es sich beim Bauprojekt der Be-
schwerdeführerin um einen Ersatzbau oder um einen Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau
handelt. (...) 4.4.2. Auf der Parzelle X. standen bei deren Übernahme durch die Be-
schwerdeführerin die Y.-Scheune mit Anbauten sowie ein Nebengebäude (Schopf). Die
Beschwerdeführerin brach An- und Nebenbauten ab. Sie kernte die Y.-Scheune aus.
Erhalten blieben einzig die West- und Ostfassade sowie das Dach. In diese Gebäudereste
fügte sie den Südteil des neuen, zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit vier
Wohnungen ein. Die Altbauten waren bis in die 1990er-Jahre als Lagerraum ge-
nutzt worden, danach standen sie leer (...). Der Neubau weicht also nicht nur in der Form,
sondern auch in der Nutzung (Wohnen statt Gewerbe) stark von den vorbestehenden Bauten
ab. Die Baubewilligung wurde zudem für das gesamte Mehrfamilienhaus und nicht nur für
einen Teil davon erteilt. Aus diesen Gründen ist der Neubau nicht als bloße Erweiterung
des Bestehenden, sondern als Ersatzbau zu werten (...). 4.4.3. Gemäss § 51 Abs. 1
Abwasserreglement (AR) ist für Ersatzbauten eine Anschlussgebühr wie bei Neubauten,
abzüglich bereits bezahlter Anschlussgebühren, geschuldet. Dem scheint die Praxis der
Gemeinde jedoch nicht zu folgen. Nach den von ihr formulierten Definitionen gilt bei
einem Abbruch oder Teilabbruch: Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude oder
Gebäudeteile abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, 2018 Kausalabgaben
und Enteignungen 451 so können die bestehenden Flächen (BGF, GGF, entwässerte Hart-
flächen) gemäss § 51 Abs. 1 Abwasserreglement in Abzug gebracht werden (...). Statt der
reglementarisch vorgesehenen Anrechnung bezahlter Anschlussgebühren wird also auch bei
Ersatzbauten eine Mehrflächenbelastung vorgenommen - so auch im vorliegenden Fall (...).
Der Gemeinderat behandelt die Sachverhalte Ersatzbaute und Um-, An-, Aus- oder

Erweiterungsbaute anschlussgebührenrechtlich - anders als reglementarisch vorgesehen - gleich. 4.4.4. Zur gebührenrechtlichen Behandlung von Ersatzbauten einerseits und Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten andererseits hat sich das Bundesgericht schon mehrfach geäußert. Es hat festgehalten, dass Ersatzbauten grundsätzlich gleich zu behandeln sind wie Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbauten. Das ergebe sich einerseits aus dem mit der Anschlussgebühr verfolgten Finanzierungszweck, andererseits aber auch aus praktischen Gründen. Es sei oft nicht möglich, zwischen Ersatzbau und Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau eine klare Trennlinie zu ziehen. Die Gleichsetzung soll aber nicht absolut gelten. Wo zwischen Altbaute und Ersatzbaute eine grosse Diskrepanz besteht, können für die Ersatzbaute trotz eines grundsätzlich vorhandenen Anschlusses die volle Anschlussgebühr erhoben werden. Eine unterschiedliche Behandlung der beiden Sachverhalte Ersatzbau/Umbau ist auch zulässig, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig war und der Anschluss während längerer Zeit nicht benutzt wurde (Bundesgerichtsentscheide 2P.78/2003 vom 1. September 2003, Erw. 3.6 mit Hinweisen; 2P.223/2004 vom 18. Mai 2005, Erw. 3.2 und 3.3.1 ff.; 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007, Erw. 5.2). Zulässig ist auch eine Abgaberegulierung, die für Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbaute eine Zusatzgebühr nach Massgabe des Mehrwerts bzw. der Mehrfläche vorsieht, bei Ersatzbauten die Gebühr aber nach dem gesamten Versicherungswert bzw. der gesamten Fläche bemisst, sofern die seinerzeit für die beseitigte Altbaute bezahlten Anschlussgebühren abgezogen werden. Das Bundesgericht führte dazu aus, durch die Errichtung und den Anschluss eines neuen Gebäudes werde grundsätzlich ein neuer Abgabetatbestand geschaffen, auch wenn dieses ein bereits angeschlossenes Gebäude ersetze. Es gebe kein unabhängig von einem bestimmten Gebäude bestehendes, zeitlich unbeschränktes wohlervorbenes Anschlussrecht, das bei späteren baulichen Änderungen als feste Grösse respektiert werden müsse. Gründe der Billigkeit könnten es aber rechtfertigen, auch bei Ersatzbauten, gleich wie bei Erweiterungs- und Umbauten, bei der Bemessung der Anschlussgebühr den bisher auf den betreffenden Grundstücken vorhandenen und durch eine entsprechende Abgabe bereits abgegoltenen Anschlüssen bis zu einem gewissen Grad Rechnung zu tragen. Das werde mit der Anrechnung bereits bezahlter Anschlussgebühren berücksichtigt (Bundesgerichtsentscheid 2P.223/2004 vom 18. Mai 2005, Erw. 3.3.3.). 4.4.5. Grundsätzlich wäre nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Gleichbehandlung der beiden Sachverhalte Ersatzbau und Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau, wie vom Gemeinderat B. vorgenommen, vorzuziehen. Es toleriert jedoch unter besonderen Umständen eine Ungleichbehandlung. Insbesondere toleriert es auch die in § 51 Abs. 1 AR verankerte Regelung, wonach für Ersatzbauten eine volle Anschlussgebühr abzüglich geleisteter Gebühren für abgerissene Altbauten zu erheben ist. Hinzu kommt vorliegend, dass die abgerissenen Bauten seit längerem leer gestanden hatten und dass mit der Neuüberbauung eine Nutzungsänderung einherging. Beide Tatbestände würden nach Bundesgericht auch eine volle Anschlussgebühr rechtfertigen (vorne Erw. 4.4.4., vgl. auch § 51 Abs. 3 AR zur Zweckänderung). § 51 AR verstösst demnach nicht gegen höherrangiges Recht. Es darf ihm die Anwendung nicht versagt werden. (...) Die mit der Baubewilligung verfügte Abwasseranschlussgebühr ist daher aufzuheben und reglementskonform festzusetzen. (...).