

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2017.3 vom 6. Dezember 2017

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2017-12-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-BE.2017.3

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2017.3 du 6 décembre 2017

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-BE.2017.3 del 6 dicembre 2017

Erwägungen

E. 3

Vorliegend wurden die Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) im Zusammenhang mit einem Neubau verfügt. Die einschlägigen Bestimmungen des RFE Q. lauten folgendermassen: "1 Allgemeine Bestimmungen

- 7 - § 3 Finanzierung der Erschliessungsanlagen 1 An die Kosten für Erstellung und Änderung von kommunalen Strassen und für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der kommunalen Anlagen der Versorgung mit Wasser sowie der Abwasserbeseitigung erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümern: a) Erschliessungsbeiträge; b) Anschlussgebühren; c) jährliche Benützungsgebühren bestehend aus einer Verbrauchsgebühr und zusätzlich beim Wasser aus einer Grundgebühr. 2 Die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund und Kanton nicht übersteigen. § 6 Zahlungspflichtige 1 Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

E. 4

Wasserversorgung

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, in den Anhängen 2 und 3 zum RFE Q. sei vorgesehen, die Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) würden um 20 % reduziert, insofern durch die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet worden seien. Sie führen aus, diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall erfüllt, weshalb die entsprechenden Reduktionen bei den Anschlussgebühren Wasser und Abwasser zu gewähren seien. Sie weisen unter anderem auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 12. Juni 1997 (AGVE 1998 S. 179 f.) hin, wonach "die Beitragspflichtigen zu stark belastet werden, wenn ihnen die Erstellungskosten für leitungsgebundene Erschliessungsanlagen vollumfänglich überbunden werden und sie anschliessend auch noch Anschlussgebühren zu bezahlen haben."

E. 4.2

Die Beschwerdegegnerin vertritt den Standpunkt, die Beschwerdeführer hätten keine Beiträge an die Groberschliessung geleistet. Alleine der Kauf eines Grundstücks, für welches Erschliessungsbeiträge bezahlt wurden, berechtige noch nicht zur Reduktion der Anschlussgebühren. Im Weiteren führt die Beschwerdegegnerin aus, die Feinerschliessung betreffe die für die unmittelbare Erschliessung der einzelnen Grundstücke erforderlichen

Werkleitungen. Sie verbinde die Grundstücke mit der Groberschliessung. Die Feinerschliessung werde ordnungsgemäss durch die Grundeigentümer bzw. die Bauherrschaft selbst bezahlt. Der Umstand, dass die Grundeigentümer Beiträge an diese Feinerschliessung bezahlen, könne aber nicht dazu führen, dass die Anschlussgebühren zu reduzieren seien. Ansonsten würde das bedeuten, dass die Anschlussgebühren für sämtliche Neubauten im Gemeindegebiet Q. hätten reduziert werden müssen.

E. 4.5

%) des Brandversicherungswertes (inkl. Zusatzversicherung) der angeschlossenen Baute. Für Schwimmbäder und Schwimmteiche ist eine Anschlussgebühr von Fr. 30.- pro m³ Nettoinhalt zu entrichten. 2 Bei ausserordentlich grossem oder geringem Abwasseranfall (z.B. bei gewerblichen oder industriellen Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall) ist der Gemeinderat berechtigt, die Abgaben nach den besonderen Verhältnissen festzusetzen. Er kann sich durch eine neutrale Fachperson beraten lassen. 3 Bei Regenwassernutzung für die Hausinstallationen (z.B. WC-Spülung, Waschmaschinen, usw.), wird die Anschlussgebühr nicht reduziert. Reduktion der Anschlussgebühr

- 9 - Die Anschlussgebühr wird um 20 % reduziert, insofern durch die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet wurden." 4.

E. 5

Bei ausserordentlich grossem oder geringem Abwasseranfall ist der Gemeinderat berechtigt, die Abgaben nach den besonderen Verhältnissen festzusetzen. Er kann sich durch einen neutralen Fachmann beraten lassen. § 37 Zahlungspflicht 1 Der Gemeinderat erlässt die Zahlungsverfügung mit der Baubewilligung. Nach erfolgter Schlusskontrolle der Baute werden allfällige Zusatz- bzw. Mindergebühren anhand des Versicherungswertes der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) weiterbelastet bzw. zurückerstattet. 2 Die Zahlungspflicht entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen. Bei Um-, An- und Erweiterungsbauten entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten oder deren Nutzung. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt. Anhang 2 Anschlussgebühren Anschlussgebühr; Bemessung (§ 21) a) Die Anschlussgebühr berechnet sich nach dem Brandversicherungswert (inkl. Zusatzversicherung) und beträgt: ■ 1-Familienhaus 1.0 % ■ 2-Familienhaus 1.1 % ■ 3-Familienhaus 1.2 % ■ 4-Familienhaus 1.3 % ■ 5-Familienhaus 1.4 % ■ ab 6-Familienhaus 1.5 % ■ nicht bewohnte Bauten 0.8 % ■ in nicht genannten Fällen setzt der Gemeinderat die Beiträge fest b) Schwimmbäder und Schwimmteiche pro m³ Nettoinhalt Fr. 30.- Reduktion der Anschlussgebühr Die Anschlussgebühr wird um 20 % reduziert, insofern durch die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet wurden. Anhang 3 Anschlussgebühren Bemessung (§ 35) 1 Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr in der Höhe von 3.5 % (Mehrfamilienhäuser

E. 5.1

Vorab sind einige allgemeine Ausführungen zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen zu machen. Bei der Ausgestaltung der Abgaben für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung spielen verschiedene Gesichtspunkte zusammen. Aus diesem Grund ist auch die Schaffung einer insgesamt sachgerechten Abgabestruktur sehr anspruchsvoll. So verursachen der Neubau, aber auch die spätere Erweiterung oder Sanierung eines Wasserversorgungs- respektive eines Abwasserentsorgungsnetzes hohe Kosten, die in

relativ kurzer Zeit anfallen und finanziert werden müs-

- 10 - sen. Auf den daraus resultierenden Finanzierungsbedarf sind die Erschliessungsbeiträge zugeschnitten. Die Erschliessungsbeiträge ermöglichen, die Baukosten für einen bestimmten Strassenabschnitt inklusive Werkleitungen bereits nach dessen Fertigstellung auf die Grundeigentümer zu überbinden. Die Höhe der Beiträge richtet sich dabei nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, welcher dem Grundstück aus dem Bau des Erschliessungswerks erwächst. Nach dem aus dem Werk entstehenden Mehrwert bestimmen sich der Kreis der Abgabepflichtigen und der vom einzelnen Grundeigentümer zu tragende Kostenanteil. Solche Beiträge bilden ein wichtiges Finanzierungsinstrument bei der Erschliessung neuer Baugebiete durch den Bau von Strassen und Werkleitungen (Peter Karlen, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999, S. 554 ff.).

E. 5.2

Gleich wie die Erschliessungsbeiträge dienen auch die Anschlussgebühren der Deckung der Erstellungskosten der Anlagen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung. Die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser sind die einmalige Gegenleistung des Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, die öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung und für die Abwasserentsorgung zu benutzen. Die Anschlussgebühr ist dann geschuldet, wenn der Anschluss an die Kanalisation bzw. an das Wasserversorgungsnetz erfolgt und deren Benutzung möglich ist. Dies setzt klar voraus, dass ein Anschluss besteht und der Leistungspflichtige die Möglichkeit hat, diesen auch zu benutzen. Hingegen ist nicht erforderlich, dass die tatsächliche Benutzung auch nachgewiesen ist (BGE 106 Ia 242, Erw. 3.b). Das Vorliegen eines Anschlusses an die Wasserversorgung bzw. an die Abwasserbeseitigungsanlagen und somit der Möglichkeit, diese zu benutzen, ist Voraussetzung dafür, dass der Eigentümer einer Liegenschaft zur Bezahlung von Anschlussgebühren verpflichtet werden kann. Besteht hingegen kein Anschluss, so kann vom Betroffenen keine Geldleistung gefordert werden (ständige Praxis des SKE seit dem Beschluss 4-EB.2003.50032 vom 18. Januar 2005 in Sachen A.+P.S. gegen Einwohnergemeinde S.). Die Anschlussgebühren richten sich grundsätzlich nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, welcher der jeweiligen Liegenschaft dadurch erwächst, dass sie an das kommunale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen wird.

E. 5.3

Sowohl bei den als Erschliessungsbeiträgen ausgestalteten Abgaben (Erw. 5.1.) als auch bei den Anschlussgebühren (Erw. 5.2.) handelt es sich um Geldleistungen, welche der Private kraft öffentlichen Rechts als Entgelt für eine bestimmte staatliche Gegenleistung zu bezahlen hat. Es sind so genannte Kausalabgaben (zum Ganzen: Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, Zürich 2016, N 2758).

- 11 - Oft bilden die Anschlussgebühren eine Ergänzung zu den Erschliessungsbeiträgen. Während die Erschliessungsbeiträge für einen genau bestimmten Teil der Erschliessungsanlagen (Strassen und Werkleitungen) geleistet werden, dienen die Anschlussgebühren in der Regel als Einkauf in das bereits bestehende Netz Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (vgl. Peter Karlen, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999, S. 555). Eine Kombination von Beiträgen und Anschlussgebühren, wie sie auch das RFE Q. vorsieht, ist seit je

gebräuchlich und grundsätzlich zulässig.

E. 6.1

Vorliegend werden die Gebührenpflicht an sich und die Berechnung der Anschlussgebühren von den Beschwerdeführern im Grundsatz nicht bestritten. Sie bestreiten aber die Höhe der Anschlussgebühren Wasser und Abwasser, da sie geltend machen, es sei ihnen aufgrund der vom Rechtsvorgänger geleisteten Erschliessungsbeiträge reglementarisch eine Reduktion von jeweils 20 % zu gewähren. Sie verweisen dabei auch auf den Verwaltungsgerichtsentscheid AGVE 1998 S. 179 ff.

E. 6.2

Gegenstand des erwähnten Entscheids waren – im Gegensatz zum vorliegenden Fall – Erschliessungsbeiträge. Es ging unter anderem um den allgemein geltenden Grundsatz der Gesetzmässigkeit, welcher im Bereich des Abgaberechts besonders streng gehandhabt wird. Im Bereich der öffentlichen Abgaben ist erforderlich, dass die wesentlichen Elemente der Abgabe und somit der Kreis der Abgabepflichtigen, der abgabegründende Tatbestand und die Bemessungsgrundlage in einem Gesetz im formellen Sinn geregelt sind. Die Anforderungen an die gesetzliche Grundlage dürfen dann herabgesetzt werden, wenn den Privaten die Überprüfung der Abgabe auf ihre Rechtmässigkeit anhand anderer verfassungsrechtlicher Prinzipien ohne weiteres offensteht. So gelten im Bereich der öffentlichen Abgaben das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip (Häfelin / Müller / Uhlmann, a.a.O., N 2762; AGVE 1998 S. 181). Das Kostendeckungsprinzip bedeutet, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder nur geringfügig übersteigen darf (Häfelin / Müller / Uhlmann, a.a.O., N 2778). Das Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip sowie das Willkürverbot. Demnach muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für die Abgabepflichtigen hat (Häfelin / Müller / Uhlmann, a.a.O., N 2786 ff.). Das Verwaltungsgericht hatte im erwähnten Entscheid zu beurteilen, ob die auf Bundesebene im Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) vom 4. Oktober 1974 und in der Verordnung zum WEG (VWEG;

- 12 - SR 843.1) vom 30. November 1981/22. Dezember 1986 vorliegenden gesetzlichen Bestimmungen zu den Erschliessungsabgaben unmittelbar anwendbar sind. Das WEG findet Anwendung auf Land für den Wohnungsbau. Im Abschnitt über das Erschliessungsrecht definiert das WEG die Begriffe Grob- und Feinerschliessung (Art. 4 WEG) und statuiert die Erschliessungspflicht des Gemeinwesens. Art. 6 WEG befasst sich mit den Erschliessungsbeiträgen. Darin ist unter anderem vorgesehen, dass die nach kantonalem Recht zuständigen öffentlich-rechtlichen Beiträge an die Kosten der Groberschliessung zu erheben und die Kosten der Feinerschliessung ganz oder zum überwiegenden Teil den Grundeigentümern zu überbinden sind. Diese Bestimmung wird in der Verordnung zum WEG präzisiert. So sieht Art. 1 VWEG vor, dass von den Kosten für Anlagen der Groberschliessung ein Anteil von wenigstens 30 % von der Gesamtheit der mitwirkenden Grundeigentümer zu tragen ist (Abs. 1 lit. a). Von den Kosten für Anlagen der Feinerschliessung hat diese einen Anteil von wenigstens 70 % zu tragen (Abs. 1 lit. b). Wenn die Anlagen gleichzeitig der Grob- und Feinerschliessung dienen, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu berechnen (Abs. 2). Im Weiteren ist in Art. 1 Abs. 3 vorgesehen, dass die Kantone die Gebühren für den Anschluss

an die Anlagen der Groberschliessung den Erschliessungsbeiträgen gleichstellen können, wenn die Anschlussgebühren innerhalb von drei Jahren nach der Fertigstellung der einzelnen Erschliessungsanlagen zu bezahlen sind.

E. 6.3

In seinem Entscheid vom 12. Juni 1997 kam das Verwaltungsgericht zu folgendem Schluss: "bb) Eine umfassende eigene Regelung von Gegenstand und Bemessung der Abgabe enthält Art. 6 WEG nicht. Bei der Groberschliessung wird einzig vorgegeben, dass die Beiträge der Grundeigentümer "angemessen" sein müssen. Bei der Feinerschliessung wird die Art des Vorgehens offengelassen [...], und der Spielraum ist, obwohl enger ("ganz oder zum überwiegenden Teil"), immer noch relativ weit gefasst. Das Kostendeckungsprinzip kann keine Begrenzungsfunktion übernehmen, und auch das Äquivalenzprinzip vermag nicht weiterzuhelfen [...], da es für die den Grundeigentümern durch eine Anlage der Groberschliessung zukommenden Vorteile keinen Massstab abgibt, der ohne grundlegende zusätzliche Wertungen anwendbar wäre. Insbesondere muss festgelegt werden, ob und in welcher Weise das öffentliche Interesse an der Erschliessung in die Bemessung der Abgaben einzubeziehen ist. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach ohne konkrete Bemessung des einem Grundstück zukommenden Sondervorteils anzunehmen ist, das Äquivalenzprinzip werde eingehalten, wenn ein im ganzen gerechter Verteilungsschlüssel vorliege (BGE 109 Ia 329; AGVE 1987, S. 151; VGE II/49 vom 7. April 1995 in Sachen Grundeigentümerschaft S., S. 23), kann nur dann zur Anwendung gelangen, wenn der den Grundeigentümern gesamthaft zukommende Vorteil bestimmt ist. Art. 6 WEG erweist sich damit als Delegationsnorm, die den Anforderungen im Bereich der öffentlichen Abgaben nicht genügt.

- 13 - Selbst unter Einbezug der VWEG käme man zu keinem anderen Ergebnis [...]. d) Somit ist festzuhalten, dass die bundesrechtlichen Bestimmungen keine direkte Anwendung erlauben und auch die Anforderungen an eine Delegationsnorm im Bereich öffentlicher Abgaben nicht erfüllen. Folglich bedarf es zur Erhebung von Erschliessungsabgaben auf kantonaler (oder kommunaler) Ebene eines formellen Gesetzes, das die wesentlichen Kriterien zur Bemessung der Abgaben enthält [...]."

E. 6.4

Gestützt auf diese Ausführungen ist festzuhalten, dass im vorliegenden Fall für die Erhebung der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) allein die kommunalen Bestimmungen massgebend sind und die Beschwerdeführer sich nicht direkt auf die bundesrechtlichen Bestimmungen im WEG und in der VWEG berufen können.

E. 6.5

Im Weiteren führte das Verwaltungsgericht in Erwägung 9 des erwähnten Entscheids aus, dass es bei den Erschliessungsbeiträgen immer nur um die Kosten eines kleinen Teils des Erschliessungsnetzes gehe. Eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips ist in diesem Bereich schon logisch kaum möglich, weil die Kosten der über Beiträge finanzierten, spezifischen Erschliessungsanlagen die vom anstossenden Grundeigentum zu leistenden Abgaben begrenzen. Zudem sinkt der Anteil des Privateigentums unter den eigentlichen Kostenanteil, wenn und soweit das Gemeinwesen einen Anteil aus Steuermitteln erbringt.

E. 6.6

Allerdings stellte das Verwaltungsgericht auch fest, dass eine Kombination von Anschlussgebühren und Beiträgen die Gefahr bergen könne, dass die betroffenen Grundeigentümer zu hohe Abgaben leisten müssen. Es führte dazu aus: "Dies ist dann der Fall, wenn mit den Anschlussgebühren die Kosten des gesamten Kanalisationsnetzes vollständig oder zum grössten Teil gedeckt werden, so dass sich mit den zusätzlichen Einnahmen aus Beiträgen ein Überschuss ergibt. Aber selbst wenn die Beiträge bei der Prüfung des Kostendeckungsprinzips berücksichtigt werden, stellt sich die Frage der Gleichbehandlung der Grundeigentümer, die ohne Beitragsleistung an eine bestehende Leitung anschliessen können, mit denjenigen, die eine neue Leitung mit ihren Beiträgen mitfinanzieren und trotzdem gleich hohe Anschlussgebühren entrichten müssen." Bei der kombinierten Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren kann dieser Problematik entgegengewirkt werden, indem

- 14 - bereits bei der Beitragserhebung die Kosten der neuen Erschliessungslage nicht vollumfänglich auf die Grundeigentümer verlegt werden, sondern eben auch ein Gemeindeanteil ausgeschieden wird.

E. 6.7

Das Verwaltungsgericht hielt in angeführten Entscheid zusammenfassend fest, dass die Kombination von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren dazu führen könne, dass die Grundeigentümer zu hohe Abgaben leisten müssen. Daraus könne sich eine Verletzung des Äquivalenzprinzips ergeben. Das Verwaltungsgericht wies damit auf die Möglichkeit einer Verletzung des Äquivalenzprinzips hin, es hielt eine solche aber nicht für zwingend. Die Frage, wann genau und unter welchen Voraussetzungen eine Verletzung des Äquivalenzprinzips vorliegt, wurde im genannten Entscheid vom Verwaltungsgericht nicht beantwortet. Diese Frage war auch zu keinem späteren Zeitpunkt abschliessend von der aargauischen Verwaltungsjustiz zu beurteilen.

E. 7.1

Wie bereits festgehalten wurde (Erw. 2.3.), besteht mit dem RFE Q. für die Erhebung der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) eine genügende gesetzliche Grundlage. Im RFE Q. sind Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren kumulativ vorgesehen, was grundsätzlich zulässig ist (vgl. Erw. 5.3.). Die kumulative Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren darf jedoch nicht zu einer Verletzung des Äquivalenzprinzips führen (vgl. Erw. 6.).

E. 7.2

Unbesehen dieser Auslegeordnung berufen sich die Beschwerdeführer auf den Wortlaut zur "Reduktion der Anschlussgebühr" in den Anhängen 2 und 3 zum RFE Q., wonach diese um 20 % zu reduzieren sei, "insofern durch die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet wurden". Die Voraussetzung sei erfüllt, entsprechend bestehe der Reduktionsanspruch. Die Beschwerdegegnerin hingegen macht geltend, dass sich der Anspruch auf eine Reduktion der Anschlussgebühren nicht allein daraus ergeben könne, dass für ein Grundstück Erschliessungsbeiträge geleistet worden seien. In diesem Fall würde schon allein der Kauf eines Grundstücks, für das Erschliessungsbeiträge bezahlt worden seien, zu einer Reduktion der Anschlussgebühren berechtigen. Die Beschwerdegegnerin vertritt den Standpunkt, dass die Reduktion der Anschlussgebühren nur dann zu gewähren sei, wenn diese von demjenigen Grundeigentümer zu leisten seien, der bereits persönlich die Erschliessungsbeiträge geleistet habe (vgl. Protokoll, S. 7).

- 15 - Nach Auffassung der Beschwerdeführer und des Beigeladenen ist also allein massgebend, ob für das entsprechende Grundstück Erschliessungsbeiträge bezahlt wurden. Von wem diese geleistet wurden (vom Anschlussgebührenpflichtigen oder von einem Rechtsvorgänger) und in welchem zeitlichen Abstand ist unerheblich. Im Gegensatz dazu ist nach Ansicht der Beschwerdegegnerin nicht nur entscheidend, ob Erschliessungsbeiträge geleistet wurden. Es ist auch massgeblich, wann und von wem (vom Anschlussgebührenpflichtigen oder von einem Rechtsvorgänger) diese geleistet worden sind.

E. 7.3.1

Die Erschliessung ist eine Voraussetzung dafür, dass auf einem noch unüberbauten Grundstück gebaut werden kann. Zeitlich hat die Erschliessung der eigentlichen Baute somit stets voranzugehen. Aus diesem Grund fallen die Erschliessungsbeiträge immer vor den Anschlussgebühren an. Denkbar ist allenfalls, dass die Erschliessung und die Nutzbaute zur gleichen Zeit realisiert werden. Dann werden auch die Erschliessungsbeiträge und die Anschlussgebühren zeitlich zusammenrücken. In keinem Fall aber werden die Anschlussgebühren vor den Erschliessungsbeiträgen anfallen. Gemäss § 6 RFE Q. werden die Erschliessungsbeiträge immer von denjenigen Personen erhoben, welchen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht. Bei den Anschlussgebühren ist jeweils der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Anschlusses zahlungspflichtig (§§ 23 Abs. 2 und 37 Abs. 2 RFE Q., vgl. Erw. 1.4.1.). Je nach Situation kann also zwischen der Erhebung der Erschliessungsbeiträge und der Erhebung der Anschlussgebühren viel Zeit vergehen und es kann einen (oder auch mehrere) Eigentümerwechsel geben. Verändern sich die Eigentumsverhältnisse zwischen Erschliessung und Anschluss an die kommunale Infrastruktur, so haben in der Regel verschiedene Personen für die Erschliessungsbeiträge und die Anschlussgebühren aufzukommen.

E. 7.3.2

Die Beschwerdeführer stellen in Bezug auf die Frage, ob bei den Anschlussgebühren eine Reduktion zu gewähren ist, allein auf den Wortlaut der Regelung in den Anhängen 2 und 3 zum RFE Q. ab. Sowohl im Anhang 2 (Wasserversorgung) als auch im Anhang 3 (Abwasserentsorgung) heisst es wörtlich: "Reduktion der Anschlussgebühr Die Anschlussgebühr wird um 20 % reduziert, insofern durch die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet wurden." Bei dieser Formulierung wird der Begriff des Grundeigentümers nicht konkretisiert. Die Eigentumsverhältnisse können sich im Laufe der Zeit verändern. Wird ein Grundstück erschlossen verkauft und danach bebaut, so ist

- 16 - der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Erhebung der Anschlussgebühr ein anderer als derjenige im Zeitpunkt der Beitragserhebung. Die Regelung betreffend die Reduktion der Anschlussgebühren lässt dies ausser Acht. Bei der offenen Formulierung bleibt daher unklar, ob die Reduktion nur dann gewährt werden soll, wenn der Erschliessungsbeitrag und die Anschlussgebühr zeitnah von demselben Grundeigentümer zu leisten sind oder ob ein solcher Anspruch auch dann besteht, wenn es verschiedene Grundeigentümer betrifft.

E. 7.3.3

Ist ein Gesetzeswortlaut nicht klar oder bestehen Zweifel darüber, ob ein scheinbar klarer Wortlaut den wahren Sinn einer Norm wiedergibt, ist dieser durch Auslegung zu ermitteln (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 175). Insbesondere stellt sich dann immer auch die

Frage, welchem Ziel eine Bestimmung dienen soll. Dies ist auch vorliegend der Fall. Gestützt auf diese Ausführungen und Überlegungen ist nebst dem grammatikalischen Wortlaut auch auf Sinn und Zweck der in den Anhängen 2 und 3 zum RFE Q. festgesetzten Regelung der Reduktion abzustellen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 177 ff.).

E. 7.3.4

Wie bereits ausgeführt wurde (Erw. 7.3.1.), ist die Erschliessung Voraussetzung dafür, dass auf einem Grundstück überhaupt die Baubewilligung für eine Nutzbaute erteilt werden kann. Es ist daher davon auszugehen, dass in jenem Zeitpunkt, in welchem eine Nutzbaute an die kommunale Infrastruktur angeschlossen wird, von irgendeinem Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet worden sein müssen. Würde also bei der vorliegenden Formulierung allein auf den Wortlaut abgestellt, so wäre eine Reduktion der Anschlussgebühren Wasser und Abwasser immer zu gewähren. Die Gewährung einer Reduktion würde so zum Regelfall. Dies kann aber unmöglich Sinn und Zweck der Bestimmung sein. In diesem Fall wäre wohl schlicht der Tarif zu hoch angesetzt und dieser wäre dauerhaft zu senken. Es bräuchte dann gar keine Reduktionsregelung mehr. Eine Reduktion vom Normaltarif macht nur als Ausnahmebestimmung Sinn.

E. 7.3.5

Ein solcher Ausnahmefall kann vorliegen, wenn der Bau der Erschliessung eines Grundstücks und der Nutzbaute in unmittelbarer zeitlicher Abfolge realisiert werden und derselbe Grundeigentümer, der zuerst die Erschliessungsbeiträge geleistet hat, dann auch noch die Anschlussgebühren zu entrichten hat. Bei dieser Sachlage ist es nach dem angerufenen verwaltungsgerichtlichen Präjudiz (Erw. 6.) möglich, dass die Kombination von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren zu einer Verletzung des Äquivalenzprinzips führt. Damit der betroffene Grundeigentümer in dieser Situation entlastet werden kann, hat das RFE Q. eine Reduktion der Anschlussgebühren vorgesehen.

- 17 - Am Rande sei festgehalten, dass diese "Rabattnorm" zwar keineswegs singulär, aber andererseits ebenso wenig allgemein verbreitet ist. So fehlt sie z.B. im kantonalen Musterreglement zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen (Stand November 2016, auf www.ag.ch/de/bvu/bvu.jsp; vgl. Protokoll, S. 7).

E. 7.3.6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Regelfall ein Neubau nur dann auf einem Grundstück errichtet werden kann, wenn das Grundstück normgemäss erschlossen ist und demzufolge auch Erschliessungsbeiträge geleistet wurden. Den Anschlussgebühren gehen somit immer auch Erschliessungsbeiträge voraus. Es entspricht aber nicht dem Sinn und Zweck der Reduktionsregelung, dass in all diesen Fällen eine Reduktion gewährt wird. Die Reduktion soll vielmehr in jenen Fällen gewährt werden, in welchen die Erschliessungsbeiträge und die Anschlussgebühren von demselben Grundeigentümer zu leisten sind, weil die Realisierung der Erschliessung und der Nutzbaute zusammenfallen oder in kurzem zeitlichen Abstand erfolgen. In diesen Ausnahmefällen kann die Kombination von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren zu einer Verletzung des Äquivalenzprinzips führen, weshalb der kommunale Gesetzgeber in Q. zulässigerweise vorgesehen hat, dass dem betroffenen Grundeigentümer eine Reduktion der Anschlussgebühren gewährt werden soll.

E. 7.4

Nachfolgend ist zu prüfen, ob für den Beschwerdeführer und für den Beigeladenen die Voraussetzungen des anvisierten Ausnahmefalls erfüllt sind.

E. 7.4.1

Wie aus der Verteilung der Baukosten vom 10. November 2016 (Vernehmlassungsbeilage 2) hervorgeht, umfasste die Erschliessung F den Ausbau des D (Parzelle bbb) sowie die Erstellung der Stichstrasse (Parzelle ccc). Beim D handelt es sich um eine durchgehende Quartiererschliessungsstrasse (QES). Der Gemeindeanteil an den Gesamtkosten wurde auf 30 % festgesetzt (§ 19 RFE Q. i.V.m. Anhang 1 zum RFE Q.; Verteilung der Baukosten vom 10. November 2016, Vernehmlassungsbeilage 2). Im Zusammenhang mit der Erschliessung F wurde auch die Stichstrasse (Parzelle ccc), welche die Liegenschaft auf der Parzelle aaa zum D hin erschliesst, gebaut. Gemäss § 19 RFE Q. i.V.m. Anhang 1 zum RFE Q. sind die Kosten von solchen Stichstrassen zu 100 % von den Grundeigentümern zu tragen.

E. 7.4.2

Aus dem Kaufvertrag vom 10. März 2016 (Beschwerdebeilage 4) ist zu entnehmen, dass die Parzelle aaa vor dem Verkauf als Teil der Parzelle ddd im Eigentum von G. war. Aus diesem Grund wurden G. im Rahmen der

- 18 - Erschliessung F gemäss Bauabrechnung vom 10. November 2016 (Vernehmlassungsbeilage 2) folgende Beiträge (aufgeführt wird das Total inkl. Entschädigung für allfälligen Landerwerb etc.) auferlegt: Baukosten Strassenbau Zufahrtsstrasse Parzelle bbb Fr. 0.00 Baukosten Strassenbau Stichstrasse Parzelle ccc Fr. 25'659.00 Baukosten Kanalisation Mischwasserleitung Fr. 30'710.00 Baukosten Kanalisation Sauberwasserleitung Zufahrtsstrasse Parzelle bbb Fr. 0.00 Baukosten Kanalisation Sauberwasserleitung Stichstrasse Parzelle ccc Fr. 17'720.00 Baukosten Wasserleitung Fr. 14'510.00 Total Fr. 88'599.00 Gemäss unbestrittenen Angaben der Beschwerdegegnerin hat G. am 23. Mai 2016 die provisorische Rechnung bezahlt und am 21. Dezember 2016 die Abschlussrechnung für die Erschliessungsbeiträge erhalten (vgl. Protokoll, S. 10).

E. 7.4.3

Schon vorher verkaufte G. die Parzelle ddd, von der dann die Parzelle aaa abparzelliert wurde, am 10. März 2016 an C. (vgl. Kaufvertrag, Beschwerdebeilage 4). In Bezug auf das Grundstücksgeschäft ist festzuhalten, dass C. die Parzelle gemäss Kaufvertrag (Beschwerdebeilage 4) ausdrücklich in erschlossenem Zustand gekauft hat (Protokoll, S. 7). Eine Übernahme der Beitragspflicht wurde nicht vereinbart. Mit Datum vom 9. März 2017 erwarben die Beschwerdeführer die Parzelle aaa von C.. Die Beschwerdeführer erstellten dann mit dem Beigeladenen als Generalunternehmer (kurz: GU; vgl. Protokoll, S. 4) auf der erworbenen Parzelle ein Einfamilienhaus. Die Baubewilligung dafür wurde vom Gemeinderat am 19. Dezember 2016 erteilt. Anlässlich der Verhandlung konnte zwar nicht geklärt werden, an welchem Datum der Anschluss an die Wasserversorgungs- und an die Abwasserentsorgungsanlagen des Einfamilienhauses erfolgte, die Beschwerdeführer und der Beigeladene erklärten an der Verhandlung aber die solidarische Haftbarkeit (vgl. Protokoll, S. 5), so dass auf weitere Abklärungen verzichtet werden konnte (Erw. 1.4.2.).

E. 7.4.4

Vorliegend wurde – wie es der Normalfall ist – zuerst die Erschliessung gebaut. Das Grundeigentum an der Parzelle aaa wechselte dann von G. über C. zu den Ehegatten AB.,

welche durch den Beigeladenen als GU auf

- 19 - der Parzelle aaa ein Einfamilienhaus bauen liessen. Bei dieser Vorgehensweise handelt es sich zeitlich und sachlich um einen gewöhnlichen Vorgang, der dem Normalfall entspricht.

E. 7.4.5

Wie das Verwaltungsgericht festgehalten hat (Erw. 6.), kann die Kombination von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren dazu führen, dass die Grundeigentümer zu hohe Abgaben leisten müssen. Dabei können von den Erschliessungsbeiträgen aber nur jene Beiträge eine Rolle spielen, welche auf den Bau der Wasser- und Abwasserleitungen entfallen. Die Beiträge, welche auf den reinen Strassenbau entfallen, sind davon auszunehmen, weil für Strassen von vornherein keine Anschlussgebühren auferlegt werden (Art. 82 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] vom 18. April 1999). Es ist darauf hinzuweisen, dass mit den Erschliessungsbeiträgen die Kosten für ein konkretes Bauprojekt, in der Regel bestehend aus Strassen und Werkleitungen, auf die Anstösser verteilt werden. Die zu verteilenden Kosten werden dabei durch die Gesamtkosten des Bauprojekts begrenzt. Bei den Anschlussgebühren hingegen geht es darum, dass sich die Grundeigentümer in die bereits bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen einkaufen. Es geht folglich um zwei verschiedene Sachverhalte. Vollständigkeitshalber ist festzuhalten, dass die Baukosten der Sauberwasserleitung Zufahrtsstrasse bbb nicht vollumfänglich auf die Anstösser verteilt wurden. Es wurde ein Gemeindeanteil von 30 % ausgeschieden. Die Kosten für den Bau der Stichstrasse Parzelle ccc sowie der dazugehörenden Werkleitungen wurden in vollem Umfang den Privaten auferlegt (Verteilung der Baukosten vom 10. November 2016, Vernehmlassungsbeilage 2).

E. 7.4.6

Gestützt auf diese Ausführungen ist festzuhalten, dass vorliegend die Erschliessungsbeiträge sowie die Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) zeitlich gestaffelt den jeweils zahlungspflichtigen Grundeigentümern auferlegt wurden. G. wurde zur Zahlung der Erschliessungsbeiträge verpflichtet und den Beschwerdeführern wurden die Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) auferlegt. Der Sachverhalt entspricht dem normalen Regelfall, wie er im Immobilienhandel gängig ist, ohne dass dadurch eine das Äquivalenzprinzip verletzende, individuell übermässige Belastung mit Erschliessungskosten ausgewiesen würde. Weder der m²-Preis für das erschlossene Land noch die Anschlussgebühren stechen denn nach der Erfahrung des Gerichts in irgendeiner Weise hervor. Die Voraussetzungen für den Ausnahmefall nach Anhang 2 und 3 des hier noch anwendbaren, mittlerweile aber aufgehobenen RFE der früheren Gemeinde Q. sind nicht erfüllt. Die Auslegung der beiden Normen durch den Gemeinderat Q.

- 20 - scheint nicht nur vertretbar, sondern mit Blick auf die ausgeführten Sachzusammenhänge sachlich geradezu zwingend. Zudem machen weder die Beschwerdeführer noch der Beigeladene geltend, dass der geforderte Rabatt in anderen, früheren Fällen weitergehend gewährt worden wäre. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 8

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten und die Verlegung der Parteikosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist somit der Prozessausgang (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs.

2 VRPG). Die Beschwerdeführer unterliegen, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen haben. Mangels Vertretung werden auch der obsiegenden Gemeinde keine Parteikosten ersetzt (vgl. § 29 VRPG). Das Gericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.