

AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-DV.2018.4 vom 5. Juni 2019

Ag Spezialverwaltungsgericht, 2019-06-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/ag_spezialverwaltungsgericht_4-DV.2018.4

FR: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-DV.2018.4 du 5 juin 2019

IT: AG_SPEZIALVERWALTUNGSGERICHT 4-DV.2018.4 del 5 giugno 2019

Erwägungen

E. 2

Umstritten ist im vorliegenden Verfahren, wer die Kosten für die Sanierung der Hausanschlussleitung zur Liegenschaft des Beschwerdeführers zu tragen hat. Dass saniert werden muss, wird nicht bestritten (Protokoll S. 6).

E. 3.1

Der Beschwerdeführer macht geltend (Beschwerde vom 10. Dezember 2017), die Hauszuleitung sowie deren Wartung seien mit den bezahlten Abwassergebühren abgegolten worden, analog den Anschlüssen von Wasser, Elektrizität, Telefon, Gas und Internet.

- 5 - Er bestreitet nicht, dass die Hauszuleitung beschädigt ist, stellt aber in den Raum, es könnte sich um Folgen unsachgemässer Tiefbauarbeiten an der F-Strasse handeln. Sollte es sich um altersbedingte Schäden handeln, sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Leitung nicht schon im Zuge der Tiefbauarbeiten ersetzt worden sei. Die vorgeschlagene Sanierung sei sodann bloss eine Notlösung, die wahrscheinlich vorgeschlagen werde, weil eine "echte Sanierung" für den Privaten unzumutbar wäre. Weiter stellt er in Frage, ob er die erforderlichen Arbeiten in fremdem Grund überhaupt vornehmen könnte. Das gelte auch für die von der Gemeinde empfohlene spätere Überprüfung der Leitung.

E. 3.2

Der Gemeinderat führt aus (Vernehmlassung vom 15. Januar 2018), die Liegenschaft des Beschwerdeführers werde über eine längere Leitung an die C-Strasse entwässert. Es handle sich um eine private Hausanschlussleitung, für welche die Öffentlichkeit nicht zuständig sei. Der Gemeinderat sei von Gesetzes wegen verpflichtet, die Eigentümer von Hausanschlüssen zur Sanierung ihrer Leitungen anzuhalten. Das habe er im Rahmen des kommunalen Bauprojekts gemacht, wobei er alle Betroffenen gleichbehandelt habe. Die bei der Anschlussleitung des Beschwerdeführers festgestellten Mängel könnten mittels Inlinerverfahren, also grabenlos, saniert werden, mit Ausnahme des Rohrabschnitts bei der Hauseinführung. Deshalb seien die Arbeiten an den Gemeindeleitungen in der C-Strasse bereits abgeschlossen worden. Eine fachmännisch mit Inliner sanierte Leitung gelte als neuwertig. Die sporadische Überprüfung der im öffentlichen Raum liegenden Leitung sei problemlos möglich, tangiere den Verkehr kaum und sei auch von den Kosten her zumutbar. Die Sanierung der Hausanschlussleitung werde etwa Fr. 10'000.00 kosten. Ein Härtefall liege damit nicht vor. Die Gemeinde habe kulanztweise die Kosten für Vorabklärungen, Zustandsaufnahmen sowie den begleitenden Ingenieur übernommen. Mit der Anschlussgebühr werde der Einkauf in die kommunale Abwasserinfrastruktur bezahlt. Die Wartung der privaten Anlagen bleibe beim Liegenschaftseigentümer.

E. 3.3.1

An erster Stelle ist zu klären, wem die sanierungsbedürftige Leitung gehört.

- 6 - Das Eigentum an Grund und Boden umfasst nach dem Akzessionsprinzip unter Vorbehalt der gesetzlichen Schranken alle Bauten (Art. 667 Abs. 2 ZGB [Schweizerisches Zivilgesetzbuch, SR 210 vom 10. Dezember 1907]; Bundesgerichtsurteil [BGE] 4C.345/2005 vom 9. Januar 2006 Erw. 1.1). In Abweichung von diesem Prinzip bestimmt Art. 676 Abs. 1 ZGB, dass Leitungen zur Versorgung und Entsorgung, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, wo es nicht anders geordnet ist, dem Eigentümer des Werks und zum Werk gehören, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden. Art. 676 Abs. 1 ZGB behält jedoch andere Ordnungen ausdrücklich vor und lässt damit abweichende öffentlich-rechtliche Regelungen der Kantone und des Bundes zu. Die Gemeinden dürfen daher im Rahmen ihrer kantonalen Zuständigkeit Erschliessungsreglemente mit von Art. 676 Abs. 1 ZGB abweichenden Regelungen erlassen (BGE 1C_565/2014 vom 11. Mai 2015, Erw. 2.2 mit Hinweisen; Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2016.00116 vom 13. Juli 2016, Erw. 2.1 f.). Das Abwasserreglement der Gemeinde Q. (AR, als Teil des "Reglements" von der Gemeindeversammlung am 27. November 2009 beschlossen), bestimmt, dass Abwasseranlagen in einem Gebäude sowie die Leitungen vom Gebäude bis zur öffentlichen Kanalisation (Hausanschluss) im Eigentum des Grundeigentümers sind (§ 10 Abs. 1 AR). Der Gemeinderat kann Hausanschlüsse, die in einer öffentlichen Strasse liegen, auf Kosten des Grundeigentümers erstellen lassen (§ 10 Abs. 2 AR). Allenfalls erforderliche Dienstbarkeiten für Hausanschlüsse sind vor Baubeginn zu regeln und im Grundbuch einzutragen (§ 10 Abs. 4 AR).

E. 3.3.2

Die Liegenschaft des Beschwerdeführers wird über eine ca. 46 m lange Abwasserleitung, welche zur unterhalb des Grundstücks durchführenden F-Strasse und in dieser weiter bis zum Anschlusschacht der öffentlichen Leitung in der C-Strasse verläuft, entwässert. Es werden keine weiteren Bauten über diese Leitung entwässert; sie dient einzig der Liegenschaft des Beschwerdeführers (Protokoll S. 9, vgl. Leitungskatasterplan). Die Frage, wer die Leitung dereinst erstellt hat, konnte nicht beantwortet werden. Da sie nur der Liegenschaft des Beschwerdeführers dient, ist davon auszugehen, dass sie 1964 zusammen mit dem Haus gebaut wurde (Protokoll S. 2 und S. 9). Die F-Strasse (Parzelle bbb) ist eine öffentliche Strasse im Eigentum der Einwohnergemeinde Q.. Auf dem Grundstück ist kein Durchleitungsrecht zugunsten der Parzelle aaa eingetragen. Das ist allerdings nicht ungewöhnlich, wird doch in öffentlichen Strassen regelmässig auf die Errichtung von Servituten verzichtet. Zudem erforderte nicht nur die Erstellung des Hochbaus, sondern auch jene der Leitung eine Baubewilligung. Ohne Ab-

- 7 - wassererschliessung hätte die Baute insgesamt nicht bewilligt werden dürfen (§ 32 Abs. 1 BauG). Dieser Aspekt musste beiden Seiten bekannt und bewusst sein – er hätte auch den Beschwerdeführer im Zeitpunkt des Kaufs zu weiteren Nachfragen bei seinem Rechtsvorgänger oder der Gemeinde veranlassen sollen. Auch wenn zuzugestehen (Protokoll S. 2, 5 und 10) ist, dass ein im Grundbuch eingetragenes Durchleitungsrecht die Information leichter zugänglich gemacht hätte. Es ist im Übrigen notorisch, dass bei älteren Liegenschaften die Werkleitungen – nicht selten über private Drittgrundstücke – regelmässig nicht förmlich rechtlich fundiert wurden (Protokoll S. 9).

E. 3.3.3

Die öffentlichen Abwasserleitungen werden im Generellen Entwässerungs- projekt (GEP) erfasst. Die Privatleitungen sind in den Leitungskatasterplä- nen enthalten. Im Vorgängerplan des GEP, dem Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) von 1967 der Gemeinde Q., ist keine Leitung in der F-Strasse eingetragen (Protokoll S. 9). Auch im GEP 1996 ist in der F-Strasse keine öffentliche Leitung enthalten. Dagegen findet sich die Hauszuleitung ab der Liegen- schaft des Beschwerdeführers im aktuellen Leitungskatasterplan (vgl. Pro- tokoll S. 11), was ebenfalls auf eine Privatleitung schliessen lässt.

E. 3.3.4

Aus der kommunalen Erschliessungspflicht lässt sich keine Übernahme- pflicht für die hier umstrittene Leitung ableiten (§ 33 BauG). Die Gemeinde hat die Leitung denn auch nie übernommen. Dafür sind keine Anhaltspunkte ersichtlich oder auch nur geltend gemacht. Zu einer Übernahme wäre die Gemeinde bei einem einzelnen Hausan- schluss, an dem kein öffentliches Interesse besteht, auch nicht verpflichtet. Selbst wenn die Voraussetzungen für eine Übernahme gegeben wären, müsste die Leitung vorab saniert werden (vgl. § 20 des Einführungsgeset- zes zum Bundesgesetz über den Schutz von Umwelt und Gewässern [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007), woran sich der abtretungs- willige Leitungseigentümer wiederum zu beteiligen gehabt hätte (§ 20 Abs. 3 EG UWR).

E. 3.3.5

Nach dem Gesagten handelt es sich bei der unstrittig sanierungsbedürfti- gen Abwasserleitung klar um eine private Hauszuleitung im Eigentum des Beschwerdeführers.

- 8 -

E. 3.4.1

Hausanschlüsse sind vom Grundeigentümer zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern (§ 10 Abs. 1 AR). Bei einer Renovierung der öffentlichen Leitung sind die Hausanschlussleitungen auf ihren Zustand zu prüfen und bei Bedarf zu sanieren (§ 34 V EG UWR; § 15 Abs. 3 AR).

E. 3.4.2

Nach den gesetzlichen Vorgaben hat der Eigentümer der Hausanschluss- leitung die Sanierungskosten für diese zu tragen. Daran ändert nichts, dass die Leitung im öffentlichen Grund liegt. Unterhaltspflichtig bleibt der Nutzer der Leitung, dem diese dient. Etwas Anderes hätte allenfalls gegolten, wenn die relativ lange Hauszulei- tung einzigartig in der Gemeinde Q. wäre. Es wäre dann zu prüfen gewe- sen, ob die Gemeinde ihre Erschliessungspflicht in Bezug auf die Liegen- schaft des Beschwerdeführers erfüllt hätte. Dem ist aber nicht so, wie der gemeinsame Blick in den Leitungskatasterplan an der Verhandlung vom 5. Juni 2019 zeigte (Protokoll S. 11 f.). Es gibt diverse andere vergleichbar lange Hauszuleitungen, teils mit mehreren Anschlüssen, teils als Einzelan- schluss wie beim Beschwerdeführer. Die Länge der Leitung hängt von der Lage der Anschlusspunkte an das öffentliche Netz und der Topografie ab. Eine Entwässerung im freien Ge- fälle hat im Falle der Liegenschaft des Beschwerdeführers den Anschluss an die öffentliche Leitung in der C-Strasse bedingt. Sämtliche Nachbarlie- genschaften haben sich anderweitig behelfen können. Es bleibt daher dabei, dass der Beschwerdeführer die Sanierungskosten der Leitung (allein) zu tragen hat.

E. 3.4.3

Der Unterhalt der Hausanschlussleitungen wird nicht, wie vom Beschwerdeführer angenommen, mit "Abwassergebühren" abgegolten. Mit den von der Gemeinde erhobenen Gebühren (Abwasseranschlussgebühr und Benutzungsgebühr) werden die Kosten für die Erstellung, Änderung, Erneuerung sowie den Betrieb der öffentlichen Anlagen gedeckt (vgl. § 2 Abs. 1 des Reglements über die Finanzierung von Erschliessungsabgaben [RFE], ebenfalls Teil des "Reglements" [Erw. 3.3.2. Abs. 2], so auch § 9 Abs. 1 AR). Die Anschlussgebühr ist das Entgelt für die mit dem Anschluss eröffnete Möglichkeit, das kommunale Leitungsnetz zu benutzen. Mit dieser wird der Einkauf in das Infrastrukturnetz abgegolten. Demgegenüber sind die periodisch zu entrichtenden Benutzungsgebühren vor allem dafür bestimmt, die

- 9 - laufend anfallenden Betriebs- und Unterhaltskosten der öffentlichen Anlagen zu decken (BGE 2C_153/2007 vom 10. Oktober 2007, Erw. 4 und 2C_341/2009 vom 17. Mai 2010, Erw. 5.1). Diese Ordnung sieht auch das Reglement von Q. vor (vgl. § 30 Abs. 1 RFE und § 35 Abs. 1 RFE). Mit den geleisteten Gebühren hat der Beschwerdeführer also keine Unterhaltskosten für seine eigene, eben private Hauszuleitung bezahlt.

E. 4.1

Der Gemeinderat überlässt es dem Beschwerdeführer, nach welcher Methode er die Leitung sanieren will. Die mit der Zustandsprüfung der Privatleitungen beauftragte D. AG hat ein Schlauchrelining vorgeschlagen. Einzig den Leitungsabschnitt Es14 bis Es14.1 empfiehlt sie, konventionell zu ersetzen. Gemäss Richtofferte würde ein Schlauchrelining rund Fr. 9'200.00 kosten. Es ist nicht Sache des SKE, über geeignete Sanierungsmassnahmen zu urteilen. Wesentlich ist, dass das Ergebnis den Vorschriften des Gewässerschutzes entspricht, was von der Gemeinde zu überprüfen ist (Dichtigkeitsprüfung, Bauabnahme; vgl. Ordner Siedlungsentwässerung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU], Kap. 4.14). In diesem Ordner werden verschiedene, gängige Verfahren für Reparatur, Renovierung und Erneuerung von Abwasserleitungen beschrieben, darunter auch das sogenannte Reliningverfahren (vgl. Kapitel 13). Dieses wird in Q. auch bei Sanierungen der öffentlichen Leitungen angewendet (Protokoll S. 7). Von einer blossen Notlösung kann nicht die Rede sein. Nach Wissen der Fachrichter des SKE darf von einer vergleichbaren Lebensdauer wie bei einer konventionell verlegten Leitung ausgegangen werden. Die Wahl der Massnahme liegt aber, wie gesagt, beim Sanierungs- und zahlungspflichtigen Eigentümer der Leitung, hier also dem Beschwerdeführer. An der Verhandlung vom 5. Juni 2019 wurde auch noch über alternative Erschliessungsmöglichkeiten nachgedacht. Ein Anschluss an die Abwasserleitung in der G-Strasse würde einen Pumpbetrieb erfordern, wovon der anwesende Brunnenmeister dringend abriet (Protokoll S. 12). Ein Anschluss an die Hauszuleitung des Nachbarn (Parzelle ccc) würde ein Durchbrechen der Stützmauer und das Queren des Gartens bedingen, was erheblich mehr als eine Sanierung der alten Leitung kosten würde; abgesehen von den dort noch zu lösenden Rechtserwerbsfragen. Diese Möglichkeiten waren daher nicht weiterzuverfolgen (Protokoll S. 3 f. und S. 11).

E. 5

Der Beschwerdeführer stellt in den Raum, dass die Schäden an der Leitung durch unsachgemäss ausgeführte Tiefbauarbeiten der Gemeinde verursacht worden sein könnten. An der Verhandlung vom 5. Juni 2019 ergänzte

- 10 - er, die Leitung weise Versetzungen auf, welche bei den Bauarbeiten an der F-Strasse vor rund 6 Jahren zustande gekommen sein könnten (Protokoll S. 6). Es wurden damals Arbeiten am Belag, der Kofferung und der Wasserleitung, welche mitten in der Strasse liegt, durchgeführt. Eine Schädigung der dem Strassenrand folgenden Abwasserleitung ist daher unwahrscheinlich (Protokoll S. 6 f.). Zudem ergab die Prüfung der Hausleitungen im Rahmen des kommunalen Bauprojekts, dass alle erfassten Privatleitungen dringend sanierungsbedürftig sind (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 13. November 2017). Dieser Befund ist nicht ungewöhnlich. Es ist allgemein bekannt, dass viele Privatleitungen in einem schlechten Zustand sind (vgl. Ordner Siedlungsentwässerung, Kapitel 13.2; Merkblatt "Der Hausanschluss" des BVU vom 1. Juli 2009). Die Hausleitung des Beschwerdeführers ist sodann über 50 Jahre alt (Erw. 3.3.2.) und hat die Lebensdauer erreicht. Dass sie Schäden aufweist, ist auch deshalb nicht verwunderlich. Dem Vorhalt des Beschwerdeführers braucht daher nicht weiter nachgegangen zu werden.

E. 6.1

Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, er könne nicht auf fremdem Boden bauen. Die Hausleitung liegt mehrheitlich in der F-Strasse auf Land der Gemeinde. Bauarbeiten an einer Leitung auf fremdem Grund sind vorab mit der Eigentümerschaft des fremden Grunds abzusprechen. Hier ist jedoch die Gemeinde Strasseneigentümerin. Ihr obliegt auch der Vollzug des Gewässerschutzrechts, weshalb sie die Sanierung der Hausleitung des Beschwerdeführers angeordnet hat. Sie wird sich den notwendigen Eingriffen kaum verschliessen, wenn sich die Beeinträchtigungen der F-Strasse baulich und nutzungsmässig in Grenzen halten. Das Leitungssanierungsprojekt ist der Baubehörde zur Genehmigung vorzulegen (§ 17 Abs. 1 AR). Mit der Bewilligung wird auch die erforderliche Zustimmung zum Bau auf der Strasse, soweit dies notwendig ist, erteilt werden.

E. 6.2

Dasselbe gilt grundsätzlich für den Einwand, die künftige Kontrolle der Leitung sei nicht möglich. Auf entsprechende vorgängige Anfrage wird die Inanspruchnahme ohne weiteres gewährt werden. Zudem wurde der Beschwerdeführer nicht zur Durchführung solcher Kontrollen verpflichtet, sondern sie wurden ihm lediglich empfohlen (Verfügung vom 15. November 2017, S. 2). Diese Empfehlung belastet den Beschwerdeführer jedenfalls nicht unverhältnismässig.

- 11 -

E. 6.3

Thema an der Verhandlung vom 5. Juni 2019 war schliesslich auch die mit dem Leitungseigentum verbundene Haftung. Es sei beängstigend, dass mit der Verantwortung für die Abwasserleitung auch die Haftung für allfällige Verunreinigungen des Untergrunds einhergehe (Protokoll S. 13 f.). Diese Gefahr scheint vorliegend allerdings klein, da die Leitung keine weiteren Anschlüsse hat und auch kein Oberflächenwasser von der Strasse in diese gelangen kann. Der Schacht auf dem Vorplatz liegt höher als die F-Strasse. Eine Verunreinigung könnte daher nur durch den Beschwerdeführer selber verursacht werden. Diese würde sich nur dann auf den Untergrund (Grundwasser) auswirken, wenn die Leitung wieder nicht mehr dicht wäre. Der Beschwerdeführer trägt mit der Verantwortung für die Leitung daher nur das übliche, nicht übermässige Haftungsrisiko.

E. 7

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass es sich bei der sanierungsbe- dürftigen Leitung um die Hauszuleitung des Beschwerdeführers handelt und er als deren Eigentümer und einziger Nutzer die Sanierung der Anlage zu bezahlen hat. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 8.1

Die Verfahrenskosten werden nach dem Prozessausgang verlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Der Beschwerdeführer unterliegt, weshalb er die Kosten zu übernehmen hat. Der von ihm geleistete Kostenvorschuss wird angerech- net.

E. 8.2

Die Einwohnergemeinde Q. ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb keine Parteikosten zu ersetzen sind (§ 29 VRPG in Verbindung mit § 32 Abs. 2 VRPG). Das Gericht erkennt:

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