

GR_GERICHTE A 2014 43 vom 15. Oktober 2015

GR Gerichte, 2015-10-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2014_43

FR: GR_GERICHTE A 2014 43 du 15 octobre 2015

IT: GR_GERICHTE A 2014 43 del 15 ottobre 2015

Regeste

Anschlussgebühren Wasser, Kanalisation und ARA | Anschlussgebühren

Erwägungen

E. 4

In der Stellungnahme vom 17. Dezember 2014 beantragte die Gemeinde X._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin wende die in Frage stehende Regelung seit ihrem Bestehen dahingehend an, als sie für die Berechnung der Anschlussgebühren jeweils den vollen Mehrwert heranziehe, sofern dieser die Schwelle von 20 % übersteige. Aufgrund der Intervention des Beschwerdeführers habe sie ihre Praxis jedoch insofern geändert, als sie im vorliegenden Fall den massgeblichen Gebäudeversicherungsneuwert vor dem Umbau erstmals aufindexiert habe. Im vorliegenden Fall habe dies dazu geführt, dass der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine um Fr. 2'067.-- tiefere Anschlussgebühr schulde. Wenn er nun die Art der Indexierung kritisiere, sei dies erstaunlich, zumal, soweit bekannt, keine Regelung existiere, welche den Gemeinden vorschreibe, die gleiche Indexliste wie das Schätzungsamt Graubünden zu verwenden.

E. 5

a) Es bleibt zu prüfen, ob das dem Beschwerdeführer gehörende Einfamilienhaus, X._____, infolge der Umbauten eine Wertzuwachs von mehr als 20 % des vor dem Umbau bestehenden Gebäudeversicherungsneuwerts erfahren hat und er deshalb auf dem gesamten durch die baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrwert Anschlussgebühren im Betrag von total Fr. 5'925.-- schuldet. Bezüglich der diesbezüglich massgeblichen Berechnungsparameter sind sich die Parteien insofern einig, als dass der Ge-

- 17 - bäudeversicherungsneuwert des umgebauten Einfamilienhauses des Beschwerdeführers aufgrund der amtlichen Schätzung vom 3. Dezember 2012 zu bestimmen ist und Fr. 752'500.-- beträgt. Strittig ist dagegen der massgebliche Gebäudeversicherungsneuwert des in Frage stehenden Einfamilienhauses vor dem Umbau. Der Beschwerdeführer bringt diesbezüglich vor, es sei unverständlich, weshalb die Beschwerdegegnerin bei der Indexierung nicht die Indexwerte des Schätzungsamtes des Kantons Graubünden anwende. Auch die kantonalen Schätzungsbezirke rechnen ihre Werte auf die neuen Punkte des massgebenden Baukostenindex um, so dass für die Aufindexierung von Neuschätzungswerten von Liegenschaften auf der Stufe Gemeinde der gleiche Index massgebend sein müsse. Im vorliegenden Fall resultiere daraus – unter Berücksichtigung eines Freibetrags von 20 % – ein massgeblicher Gebäudeversicherungswert von Fr. 706'771.--. Dieser Argumentation hält die Beschwerdegegnerin entgegen, im vorliegenden Fall zum ersten Mal die vor dem Umbau bestehenden

Gebäudeversicherungswerte aufindexiert zu haben und ihre Praxis in dieser Beziehung geändert zu haben. Diese Handhabung von Art. 40 Abs. 3 GebührenVO werde sie zukünftig beibehalten. Der Beschwerdeführer schulde dank dieser Praxisänderung um Fr. 2'067.-- tiefere Anschlussgebühren. Wenn er nun die Art der Indexierung rüge, sei dies erstaunlich, zumal, soweit bekannt, keine Regelung existiere, die den Gemeinden vorschreibe, die gleichen Indexliste zu verwenden wie die kantonale Schätzungskommission. b) Die Beschwerdegegnerin hat im angefochtenen Einspracheentscheid ihre Praxis insofern geändert, als sie entschieden hat, fortan die vor dem Umbau bestehenden amtlichen Gebäudeversicherungswerte aufzuindexieren. Mit diesem Vorgehen stellt sie sicher, nur auf den durch die nachträglichen baulichen Vorkehren geschaffenen Mehrwerten Abwasserabgaben zu erheben. Das Bundesgericht hat im Urteil 2C_904/2014 vom 12. Februar 2015 die vormalige Praxis der Beschwerdegegnerin in Bezug auf eine analoge Regelung im Gebührenreglement als willkürlich bezeichnet

- 18 - (Urteil 2C_904/2014 vom 12. Februar 2015). Dieses klare Verdikt des Bundesgerichts bildet selbstredend einen zureichenden Grund für die Beschwerdegegnerin, auf ihre vormalige Praxis zurückzukommen und den massgeblichen Gebäudeversicherungsneuwert fortan bis zum Zeitpunkt der Vollendung des gebührenpflichtigen Bauvorhabens aufzuindexieren. Hinsichtlich des hierfür zu verwendenden Indexes hat das Verwaltungsgericht im Urteil A 11 56 vom 6. März 2012 E.2 entschieden, es sei unzulässig, bei der Aufindexierung auf den Index der Konsumentenpreise abzustellen. Für den Immobilien- und Baumarkt sei ein spezieller Baukostenindex massgebend, der wesentlich vom Landesindex der Konsumentenpreise abweichen könne. Letzterer werde anhand eines "Warenkorbs" ermittelt, der zahlreiche – wenn nicht mehrheitlich – baufremde Artikel enthalte. Deshalb erweise es sich nicht als sachgerecht, den Index der Konsumentenpreise zur Bestimmung des teuerungsbedingten Mehrwerts anzuwenden. Hierfür sei stattdessen auf den Baukostenindex abzustellen (VGU A 11 56 vom 6. März 2012 E.2). Nicht entschieden hat das Verwaltungsgericht bis anhin, welcher Baukostenindex zur Anwendung gelangen soll. c) Die Beschwerdegegnerin hat im angefochtenen Einspracheentscheid den Zürcher Baukostenindex angewandt. Dieser Index wird vom statistischen Amt der Stadt Zürich jeweils per 1. April erhoben und erscheint in der Regel anfangs Juli. Der Zürcher Baukostenindex der Wohnbaukosten ist eine Richtzahl für die Erstellungskosten von Mehrfamilienhäusern, die nach Bauart, Ausstattung und Lage den in die Erhebung aufgenommenen Indexhäusern entsprechen (<https://www.stadt-zuerich.ch/portal> > Präsidial-dept. > Statistik > Themen > Bauen & Wohnen > Wohnpreise, besucht am 3. November 2015). Den fraglichen Baukostenindex wandte die Gebäudeversicherungsanstalt Graubünden (GVG) bis 2004 an, um die erhobenen Schätzungswerte dem Kostenstand entsprechend insoweit anzupassen, um im Schadenfall die Wiederherstellung zu den aktuellen Preisen zu ermöglichen. Seit 2005 greift sie zu diesem Zweck nunmehr auf

- 19 - den Schweizerischen Baupreisindex Hochbau für die Grossregion Ostschweiz zurück (Art. 20 Gebäudeversicherungsgesetz [GebVG; BR 830.100] in Verbindung mit Art. 14 Verordnung zum Gebäudeversicherungsgesetz [VOzGebVG; BR 830.110]). Dieser Index wird vom Bundesamt für Statik (BFS) für die gesamte Schweiz und je einzeln für die Genferseeregion, Espace Mittelland, Nordwestschweiz, Zürich, Ostschweiz, Zentralschweiz und Tessin ausgearbeitet (www.bfs.admin.ch > Themen > 05-Preise >

Baupreise > Detaillierte Daten, besucht am 4. November 2015). Soweit sich dieser Index auf die in der Ostschweiz bestehenden Verhältnisse bezieht, bildet er die Situation im Kanton Graubünden zuverlässiger ab als der Zürcher Baukostenindex, der auf den im Kanton Zürich bestehenden Verhältnissen basiert. Daher erscheint es sachgerecht, in Graubünden diese Werte für die Aufindexierung anzuwenden. Auf den Zürcher Baukostenindex ist nur hilfsweise zurückzugreifen, wenn der, soweit ersichtlich, in das Jahr 1998 zurückreichende Schweizerische Baupreisindex Hochbau für die Grossregion Ostschweiz keine Daten liefert. Im Übrigen erweist sich dessen Anwendung als sachlich nicht vertretbar. d) Daraus folgt, dass die Beschwerdegegnerin den ihr bei der Auslegung von Art. 40 Abs. 3 GebührenVO zustehende Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat, als sie im angefochtenen Einspracheentscheid entschieden hat, die Aufindexierung anhand des Zürcher Baukostenindex vorzunehmen. Diese fehlerhafte Rechtsausübung hat das Verwaltungsgericht dahingehend zu korrigieren, als der Zürcher Baukostenindex für die gemäss Art. 40 Abs. 3 BauG erforderliche Aufindexierung nur angewandt werden darf, wenn der vom BFS herausgegebene Schweizerische Baupreisindex Hochbau für die Grossregion Ostschweiz keine Daten liefert. Ansonsten hat die Aufindexierung anhand des vom BFS herausgegebenen Baupreisindex Hochbau für die Grossregion Ostschweiz zu erfolgen, da dieser die im Kanton Graubünden bestehenden Verhältnissen besser abbildet (vgl. zur Kognition des Verwaltungsge-

- 20 - richt statt vieler: Urteile des Verwaltungsgerichts R 09 14 vom 23. Juni 2009, R 09 105 vom 26. April 2007 E.4a). Die Kritik des Beschwerdeführers an dem von der Beschwerdegegnerin für die Aufindexierung verwendeten Baukostendindex erweist sich somit grundsätzlich als begründet.

E. 6

Dies führt jedoch nur zur Gutheissung der vorliegenden Beschwerde, wenn der Beschwerdeführer deshalb weniger hohe Wasser-, Kanalisations- und ARA-Anschlussgebühren schuldet. Diesbezüglich steht aufgrund der insoweit übereinstimmenden Parteiaussagen in tatsächlicher Hinsicht fest, dass die Schätzungskommission 3 den Gebäudeversicherungsneuwert des streitbetroffenen Einfamilienhauses vor dem Umbau letztmals am 16. Januar 2001 auf Fr. 483'000.-- festlegte. Wird dieser mit dem vom BFS herausgegebenen Schweizerischen Baupreisindex Hochbau für die Grossregion Ostschweiz aufindexiert, so beträgt der massgebliche Neuwert 2012 Fr. 547'459.70 (Fr. 483'000.-- x 122.3 [Oktober 2012]: 107.9 [April 2001]). Nach dem Umbau weist das interessierende Einfamilienhaus unstrittig einen Gebäudeversicherungswert von Fr. 752'500.-- auf (vgl. E.5a hiervor). Durch die vorgenommenen Umbauten hat es folglich einen Mehrwert von Fr. 205'040.30 (Fr. 752'500.-- - Fr. 547'459.70) erfahren, was einem Wertzuwachs von 37.45 % (Fr. 205'040.30 : Fr. 547'459.70 x 100) entspricht. Damit wird der Grenzwert von 20 % des vor dem Umbau bestehenden Gebäudeversicherungsneuwerts infolge der nachträglichen Umbauten überschritten, womit der Beschwerdeführer die strittigen Anschlussgebühren auf dem gesamten Wertzuwachs zu entrichten hat. In Anwendung von Art. 33 ff. in Verbindung mit Art. 40 Abs. 3 Gebührenverordnung schuldet der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin folglich bei einem Abgabesatz von je 1 % Wasser-, Kanalisations- und ARA-Anschlussgebühren von total Fr. 6'151.20 (Fr. 2'050.40 [1 % von Fr. 205'040.30] + Fr. 2'050.40 [1 % von Fr. 205'040.30] + Fr. 2'050.40 [1 % von Fr. 205'040.30]). Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer im angefochtenen Einspracheentscheid

Anschlussgebühren im Gesamtbetrag von Fr. 5'925.-- auferlegt, womit sie ihm Fr. 226.20 zu we-

- 21 - nig belastet hat (Fr. 6'151.20 - Fr. 5'925.--). Die vorliegende Beschwerde, mit welcher der Beschwerdeführer die Reduktion der ihm auferlegten Abgaben verlangt, erweist sich im Ergebnis somit als unbegründet, was zur Bestätigung des angefochtenen Entscheids und zur Abweisung der dagegen erhobenen Beschwerde führt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass gemäss Art. 56 Abs. 1 VRG das Verwaltungsgericht an die Anträge der Parteien gebunden ist.

E. 7

Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Verfahrenskosten zu Lasten des Beschwerdeführers als unterliegender Partei (Art. 73 VRG). Parteien-tschädigungen werden nicht zugesprochen (Art. 78 VRG).

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