

GR_GERICHTE A 2019 53 vom 12. März 2020

GR Gerichte, 2020-03-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_A_2019_53

FR: GR_GERICHTE A 2019 53 du 12 mars 2020

IT: GR_GERICHTE A 2019 53 del 12 marzo 2020

Regeste

Anschlussgebühren (Nachforderung) | Anschlussgebühren

Erwägungen

E. 4

Kammer Einzelrichter Racioppi und Paganini als Aktuar URTEIL vom 12. März 2020 in der verwaltungsrechtlichen Streitsache A._____ und B._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Luzi Bardill, Beschwerdeführer gegen Gemeinde X._____, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Janett, Beschwerdegegnerin betreffend Anschlussgebühren (Nachforderung)

- 2 - 1. A._____ und B._____ sind Miteigentümer je zur Hälfte des im Jahr 2002 erworbenen Grundstücks Nr. 145, X._____. Gestützt auf die Schätzungs-eröffnung vom 5. Juli 2018 veranlagte die Gemeinde X._____ eine ergänzende Wasser- und Abwasseranschlussgebühr von insgesamt Fr. 3'944.70 (inkl. MWST), die A._____ und B._____ am 8. August 2019 in Rechnung gestellt wurde. Gegen diese Verfügung erhoben A._____ und B._____ am

E. 4.1

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, dass bezüglich des Stalles keine Anschlussgebühr anfallen dürfe, weil das separate Stallge-

- 9 - bäude nicht angeschlossen sei. Dem entgegnet die Beschwerdegegnerin, dass gemäss Art. 26 Abs. 1 AwG und 25 Abs. 1 WaG die indextierten Neu-werte aller angeschlossenen Gebäude zu berücksichtigen seien. Die Be-schwerdegegnerin dürfe davon ausgehen, dass als angeschlossen im Siedlungsbereich alle Gebäude mit einer Gebäudeversicherungsnummer gälten. Denn sie würden alle vom Anschluss an die Wasserversorgung und das Abwasserentsorgungsnetz profitieren. Unerheblich sei, wo die einzel-nen Anschlüsse eingerichtet werden. Das könne die Beschwerdegegnerin auch nicht vollumfänglich kontrollieren. Gemäss der Beschwerdegegnerin reicht mit anderen Worten die Möglichkeit zum Anschluss aus. Dafür, d.h. für die Erhebung von Beiträgen, fehlt indessen eine gesetzliche Grundlage, wie nachfolgend dargestellt wird.

E. 4.2

Die Anschlussgebühr ist geschuldet, wenn der Anschluss an die Kanalisa-tion erfolgt und deren Benutzung möglich ist. Der Nachweis der tatsächli-chen Benutzung des Anschlusses durch den Grundeigentümer ist dagegen nicht erforderlich. Zur Deckung des Aufwandes für die Erstellung von Ab-wasserableitungs- und Reinigungsanlagen kann der kantonale oder kom-munale Gesetzgeber auch die Erhebung von Kanalisationsbeiträgen (Vor-zugslasten) vorsehen. Diese werden im Gegensatz zu den Gebühren be-reits dann erhoben, wenn der

betroffene Grundeigentümer die blosser Möglichkeit des Anschlusses an die Kanalisation besitzt. Ist die Anschlussmöglichkeit gegeben, so sind die entsprechenden Beiträge geschuldet, selbst wenn der Anschluss selber nicht erfolgt ist und die Kanalisation vom Grundeigentümer noch nicht benutzt werden kann (BGE 106 Ia 241 E.3b). Das selbe gilt mutatis mutandis auch für die Wasseranschlussgebühren.

E. 4.3

Die hier streitige Abgabe stellt eine Gebühr, genauer eine sogenannte Anschlussgebühr, dar. Sie wird denn auch in den einschlägigen kommunalen Gesetzen als Wasseranschlussgebühr (Art. 25 WaG) bzw. Abwasseranschlussgebühr (Art. 26 AwG) bezeichnet. Diese Benennung ist freilich nicht

- 10 - entscheidend; massgebend ist vielmehr die konkrete Ausgestaltung der Abgabe, d.h. im vorliegenden Fall der Umstand, dass sie erst dann zu entrichten ist, wenn der Anschluss an die öffentlichen Wasserversorgungs- bzw. Abwasseranlagen erfolgt ist (vgl. Art. 25 Abs. 1 erster Satz WaG und Art. 26 Abs. 1 erster Satz AwG) und damit deren Benutzung möglich ist. Folglich sind nachträgliche Anschlussgebühren auch nur für bereits angeschlossene Gebäuden zu erheben (vgl. Art. 25 Abs. 3 erster Satz WaG und Art. 26 Abs. 3 erster Satz AwG). Der am Einfamilienhaus (Geb.-Nr.: 508) angebaute aber damit nicht verbundene Stall (Geb.-Nr.: 508-A) liegt zwar auf derselben Parzelle der Beschwerdeführer, wurde aber unbestrittenermassen nie an die Wasser- und Abwasserleitungen angeschlossen. Die Beschwerdegegnerin darf zwar davon ausgehen, dass im Siedlungsbereich vermutungsweise sämtliche Gebäude mit einer Gebäudeversicherungsnummer an die Wasser- und Abwasserleitungen angeschlossen sind. Soweit jedoch ein fehlender Anschluss nachgewiesen wird, hat sie das betreffende Gebäude, allenfalls nach entsprechender Kontrolle, von der Veranlagung auszunehmen. Nach dem Gesagten hat die Beschwerdegegnerin das Stallgebäude zu Unrecht in die hier strittige Veranlagung einbezogen. Sie hat demnach ihrer Berechnung ein Neuwert zugrunde zu legen, der nur das Einfamilienhaus Geb.-Nr. 508 betrifft. Die Beschwerde erweist sich daher in diesem Punkt als berechtigt. 5. Zu klären sind noch die – von den Parteien nicht angesprochenen – Aspekte der massgeblichen gesetzlichen Grundlage und der Verjährung.

E. 5

September 2019 Einsprache, welche die Gemeinde mit Entscheid vom

E. 5.1

Laut den oben bereits zitierten, einschlägigen Bestimmungen zur Nachzahlungspflicht (Art. 25 Abs. 3 WaG und 26 Abs. 3 AwG) wird die Nachzahlung auf der ganzen Differenz zwischen dem indexierten Neuwert des Gebäudes gemäss der letzten Rechnungstellung vor der baulichen Änderung und dem Neuwert nach vollzogener baulicher Änderung berechnet. Diese Erlasse sind am 31. Oktober 2013 in Kraft getreten. Die letzte Rechnungstel-

- 11 - lung für (nachträgliche) Anschlussgebühren datiert vom 4. Juni 1999. Das Abstellen auf die vor Inkrafttreten der genannten Erlasse ergangene Rechnung stellt noch keine grundsätzlich unzulässige (echte) Rückwirkung dieser Erlasse dar. Denn mittels dieser Berechnungsvorschriften wird lediglich der Umfang der Steuerpflicht nach Tatsachen bestimmt, die vor dem Inkrafttreten dieser Erlasse eingetreten sind (sog. Rückknüpfung;

vgl. TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2014, § 24 N 24; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 282).

E. 5.2

Problematisch erscheint die hier angewandte Rückanknüpfung jedoch aus verjährungsrechtlichen Gründen.

E. 5.2.1

Im öffentlichen Recht ist die Verjährung, im Gegensatz zum Privatrecht, von Amtes wegen zu berücksichtigen, wenn das Gemeinwesen Gläubiger und der Private Schuldner der Forderung ist (BGE 133 II 366 E.3.3). Das Institut der Verjährung gilt als allgemeiner Rechtsgrundsatz des schweizerischen Verwaltungsrechts, weshalb öffentlich-rechtliche Ansprüche selbst beim Fehlen einer ausdrücklichen Gesetzesbestimmung der Verjährung oder Verwirkung unterliegen (BGE 125 V 396 E.3a). Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist bei Fehlen gesetzlicher Bestimmungen über die Verjährungsfristen auf öffentlich-rechtlichen Regelungen für verwandte Sachverhalte abzustellen. Gibt es keinen solchen, so kann das Gericht privatrechtliche Bestimmungen (insbesondere Art. 127 und 128 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [Fünfter Teil: Obligationenrecht]; OR; SR 220) analog anwenden oder selbst nach allgemeinen Grundsätzen eine Regelung festlegen (BGE 126 II 54 E.7; 113 Ia 146 E.3d; 112 Ia 260 E.5; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 790). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung und herrschender Lehre gilt für einmalige Leistungen ausserhalb besonders gelagerter Fallkonstellationen eine zehnjährige, für periodische eine fünfjährige

- 12 - Frist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.299/2002 vom 3. November 2003 E.2.2 m.H.a. BGE 112 Ia 120 E.5e; WIEDERKEHR/RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band 1, Bern 2012, Rz. 706). Auch das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden ist dieser Auffassung gefolgt (PVG 1999 Nr. 42 E.2a m.w.H.; vgl. zum Ganzen A 15 20 vom 5. April 2016 E.5).

E. 5.2.2

Vorliegend enthalten die massgebenden Erlasse keine ausdrücklichen Verjährungsbestimmungen. Die Art. 25 Abs. 3 WaG und Art. 26 Abs. 3 AwG, die an die letzte Rechnungstellung anknüpfen, sind lediglich Berechnungsvorschriften. Demnach ist bei den vorliegenden nachträglichen Anschlussgebühren gestützt auf die soeben dargelegte Rechtsprechung von einer zehnjährigen Verjährungsfrist auszugehen.

E. 5.2.3

Die Verjährung beginnt mit der Fälligkeit der Forderung (Art. 130 Abs. 1 OR). Gemäss Art. 29 Abs. 1 Satz 2 WaG bzw. AwG werden Nachzahlungen für Zweckänderungen oder bauliche Massnahmen bzw. Veränderungen mit Baubeginn zur Bezahlung fällig. Zudem knüpft die obgenannte Berechnungsregel zur Nachzahlungspflicht in Art. 25 Abs. 3 WaG bzw. 26 Abs. 3 AwG nicht an einen bestimmten Zeitraum, sondern an eine bauliche Änderung an. Hinsichtlich des Beginns der Verjährungsfrist ist deshalb zwischen Bauarbeiten, die der Gemeinde gemeldet wurden, und solchen, die ihr vor Eröffnung der Neuschätzung nicht bekannt waren, zu unterscheiden – bei letzteren ist insbesondere an nicht bewilligungs- bzw. meldepflichtige Bauvorhaben zu denken. Für angemeldete

Bauarbeiten, die den Schwellenwert von 10 % voraussichtlich überschreiten, ist Folgendes zu beachten: Nach Bauvollendung sollte, nötigenfalls von der Gemeinde, eine Neuschätzung eingeholt werden und – sollte der Vergleich zwischen indexiertem Neuwert vor den Arbeiten und Neuwert nach Beendigung der Arbeiten den Schwellenwert von 10 % überschreiten – die Veranlagung einer Nachzahlung von Anschlussgebühren erfolgen. Wird dies unterlassen, kann eine

- 13 - Veranlagung von Nachzahlungen der Anschlussgebühren gestützt auf eine spätere Schätzung bis zu zehn Jahren nach Baubeginn erfolgen. Für bewilligungsfreie und nicht gemeldete bewilligungspflichtige Baumassnahmen, welche die Gemeinde hingegen nicht direkt, sondern erst mit der nächsten Schätzung zur Kenntnis nimmt, wie im vorliegenden Fall, kann die Forderung über die nachträglichen Anschlussgebühren gestützt auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung erst fällig werden, wenn die Gemeinde über den allfälligen auf bauliche Veränderungen zurückzuführenden Mehrwert Kenntnis erhält, d.h. erst im Zeitpunkt der auf die ausgeführten Arbeiten folgende Neuschätzung (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 15 20 vom 5. April 2016 E.6c).

E. 5.2.4

Die Beschwerdegegnerin hat von den baulichen Massnahmen von 2010 und 2016 offenbar erst durch die Neuschätzung vom 5. Juli 2018 erfahren. Folglich verjähren allfällige Forderungen für Nachzahlungen von Anschlussgebühren aus dieser baulichen Massnahmen am 5. Juli 2028. Allfällige Forderungen aus Bauarbeiten, die bis zum Zeitpunkt der letzten aktenkundigen amtlichen Schätzung vom 12. Juli 2007 ausgeführt wurden, sind hingegen spätestens am 12. Juli 2017 verjährt und können nicht mehr geltend gemacht werden. Denn spätestens im Zeitpunkt der Schätzungseröffnung vom 12. Juli 2007 waren der Beschwerdegegnerin die bis dahin ausgeführten Arbeiten bekannt bzw. mussten ihr allfällige Arbeiten bekannt sein, falls aus der Schätzung vom 12. Juli 2007 ein relevanter Unterschied zum aufindexierten Neuwert gemäss letzter Schätzungseröffnung – in casu derjenigen vom 2003 – ersichtlich war. Dass die obzitierten Berechnungsnormen in Art. 25 Abs. 3 WaG und Art. 26 Abs. 3 AwG an die letzte Rechnungstellung anknüpfen, ändert an dieser Schlussfolgerung zur Verjährung nichts; geht es doch aus Gründen der Rechtssicherheit nicht an, dass eine Gemeinde länger als zehn Jahre nach der letzten Schätzungseröffnung und damit der Kenntnisnahme auch von unangemeldeten Bauarbeiten, die einen abgaberechtlich relevanten Mehrwert verursacht haben, mit der

- 14 - Nachzahlungsveranlagung zuwartet. Den erwähnten Bestimmungen der Beschwerdegegnerin zufolge soll vielmehr jede nachträgliche bauliche Veränderung isoliert betrachtet werden, ist doch darin vom Neuwert des Gebäudes gemäss der letzten Rechnungstellung vor der baulichen Änderung und dem Neuwert nach vollzogener baulicher Änderung die Rede. Gestützt darauf müsste die beschwerdegegnerische Gemeinde nach jeder ihrer gemeldeten, mehrwertrelevanten Baumassnahme prüfen, ob durch diese Massnahmen der Schwellenwert von 10 % überschritten wurde und allenfalls eine entsprechende Veranlagung vornehmen. Unterbleibt eine Veranlagung und sind diese Forderungen noch nicht verjährt, also nicht älter als 10 Jahre seit Baubeginn, so darf die Gemeinde diese Forderungen trotzdem in die nächste Veranlagung, zusätzlich zu den hernach bis zur Neuschätzung durchgeführten unangemeldeten Arbeiten, berücksichtigen. Entsprechend ihrer Bestimmungen jedoch, die eine Rechnungstellung nach jeder abgaberelevanten baulichen Änderung vorsehen, muss sie die nächste Veranlagung mit der nächsten Schätzung vornehmen. Massgebend ist für sie somit jeweils nur der Vergleich

zwischen der Neuschätzung und der letzten Schätzung.

E. 5.2.5

Vorliegend bewirkten die Renovierungsarbeiten von 2002 gemäss Schätzung von 2003 gegenüber dem aufindexierten Neuwert der Schätzung von 1999 noch knapp keine Überschreitung des gesetzlich festgehaltenen Schwellenwerts von 10 %. Eine Veranlagung erfolgte nicht. Da gestützt auf die kommunale Regelung, wie oben dargelegt, die einzelne bauliche Änderung massgebend ist, darf die Renovierung von 2002 nicht mit anderen Arbeiten kumuliert werden, die Gegenstand einer späteren Veranlagung bilden. Die nächste Vergleichsperiode begann ab der Schätzung von 2003 und der Mehrwert zwischen den Schätzungen von 1999 und 2003 durfte in der nächsten Veranlagung nicht mehr berücksichtigt werden. Zwischen der Schätzung von 2003 und 2007 gab es sodann keine relevante Differenz zwischen den Neuwerten, zumal, soweit ersichtlich, auch keine Baumass-

- 15 - nahmen durchgeführt wurden. Im Zeitpunkt der letzten Schätzung vom 12. Juli 2007 waren somit keine den Neuwert erhöhenden, zu veranlagenden Arbeiten angefallen. Eine Veranlagung erfolgte ebenfalls nicht. Folglich sind für die vorliegende (nachträgliche) Veranlagung vom 8. August 2019 lediglich die Arbeiten von 2010 und 2016 und damit der Vergleich der Neuwerte zwischen der letzten Schätzung von 2007 und der Neuschätzung von 2018 massgebend. Nachzahlungen für Anschlussgebühren aus bis zum 12. Juli 2007 angefallenen Arbeiten wären im Übrigen, wie oben bereits gesagt, ohnehin spätestens am 12. Juli 2017 verjährt.

E. 5.2.6

Die Beschwerdegegnerin hat daher zu Unrecht in ihrer Vergleichsberechnung den Neuwert gemäss Schätzung vom 31. Mai 1999 bzw. gemäss letzter Veranlagung bzw. Rechnungstellung vom 4. Juni 1999 herangezogen. Richtigerweise hätte sie auf den Neuwert in der amtlichen Schätzung vom 12. Juli 2007 abstellen müssen, da allfällige Forderungen aus davor ergangenen Baumassnahmen verjährt sind. Gemäss der nun vom Gericht unverbindlich erstellten Neuberechnung der Anschlussgebühren wird die 10%ige Steigerungsschwelle des aufindexierten Neuwerts laut letzter Schätzung überschritten, weshalb die Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zur Neubestimmung der Anschlussgebühren zurückgewiesen wird. Die (unverbindliche) Neuberechnung präsentiert sich wie folgt: Neuwert Geb.-Nr. 508 am 12. Juli 2007 Fr. 288'600.-- Indexierung 2007-2018 (von 108 auf 120.2 Punkten)* Fr. 321'201.-- Neuwert Geb.-Nr. 508 am 5. Juli 2018 Fr. 362'600.-- Nachzubelastende Differenz (> als 10 %) Fr. 41'399.-- Total Anschlussgebühren (3 %) Fr. 1'242.-- * gemäss Index Bereich Hochbau Grossregion Ostschweiz

- 16 - 6. Soweit die Beschwerdeführer überdies noch einwenden, dass die 10%ige Wertsteigerung als Freibetrag anzurechnen wäre, so ist zum einen festzuhalten, dass die gesetzliche Grundlage eindeutig nicht in diesem Sinne konzipiert ist. Zum anderen ist mit Verweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung darauf hinzuweisen, dass durch die Einführung eines Freibetrags bei der nachträglichen Veranlagung sämtliche Grundstückseigentümer, die nachträgliche Umbauten vornehmen, gegenüber den Grundeigentümern begünstigt würden, die ihr Haus von Anfang an im gewünschten Ausbaustandard errichten und in der Folge nur mehr werterhaltende Investitionen tätigen, die den Gebäudeversicherungsneuwert nicht berühren (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts

A 14 43 vom 15. Oktober 2015 E. 4e). Diese Rüge erweist sich somit als unbegründet. 7. Zusammenfassend ist die Beschwerde hinsichtlich der Einbeziehung des nicht angeschlossenen Stalles in die Gebührenberechnung begründet; ausserdem ist der Ermittlung der Berechnungsgrundlage für die Nachzahlung der Anschlussgebühren der Neuwert für das Haus Geb.-Nr. 508 gemäss Schätzung vom 12. Juli 2007 zugrunde zu legen, weshalb die Beschwerde im Sinne des Eventualantrags gutzuheissen ist. Demnach ist der angefochtene Einspracheentscheid vom 10. September 2019 aufzuheben und die Sache an die Beschwerdegegnerin zurückzuweisen, damit sie die Nachzahlung der Anschlussgebühren gestützt auf den Wertzuwachs aus dem Vergleich zwischen dem aufindexierten Neuwert des Hauses (Geb.- Nr. 508) laut amtlicher Schätzung vom 12. Juli 2007 und demjenigen nach amtlicher Schätzung vom 5. Juli 2018 ermittelt und in diesem Sinne eine neue Veranlagungsverfügung für die Anschlussgebühren erlässt. 8. Wie oben unverbindlich errechnet, schulden die Beschwerdeführer, anstatt wie in der strittigen Verfügung über Fr. 3'753.30 (exkl. MWST) veranlagt, neu Anschlussgebühren in der Höhe von geschätzten Fr. 1'242.-- (exkl. MWST). Daher rechtfertigt es sich, der Beschwerdegegnerin 2/3 und den

- 17 - Beschwerdeführern 1/3 der Gerichtskosten aufzuerlegen. Die Beschwerdegegnerin hat zudem den Beschwerdeführern die ihnen durch diesen Rechtsstreit entstandenen, notwendigen Kosten im Umfang von 2/3 zu ersetzen (Art. 78 Abs. 1 VRG). Die Honorarnote vom 13. März 2020 des Rechtsvertreters der Beschwerdeführer enthält Positionen, die Leistungen des Vorverfahrens betreffen (Positionen vom 5. bis 15. November 2019 mit Honorar von Fr. 864.-- und Barauslagen von Fr. 97.30). Diese sind vom ansonsten angemessenen Endbetrag von Fr. 4'988.25 abzuziehen. Damit ergibt sich eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'635.25 (Fr. 4'428.-- - Fr. 864 = Fr. 3'564.-- + Fr. 106.30 [Fr. 203.60 - Fr. 97.30] = Fr. 3'670.30 x 1.077 [7.7 % MWST] x 2/3). Der Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 78 Abs. 2 VRG).

E. 10

September 2019 abwies. 2. Gegen den Einspracheentscheid vom 10. September 2019 erhoben A._____ und B._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 27. November 2019 Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, dieser sei aufzuheben, eventualiter sei er an die Vorinstanz zur Neuberechnung zurückzuweisen. 3. In der Vernehmlassung vom 17. Januar 2020 schloss die Gemeinde X._____ (nachfolgende: Beschwerdegegnerin) auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. 4. In der Replik vom 12. Februar 2020 und Duplik vom 10. März 2020 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Der Einzelrichter zieht in Erwägung: 1.1. Das angerufene Gericht ist zuständig für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde (Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; BR 370.100]). Als Schuldner der nachträglichen Wasser- und Abwasseranschlussgebühr sind die Beschwerdeführer vom angefochtenen Entscheid berührt und weisen ein schutzwürdiges Interesse an dessen gerichtlicher Überprüfung auf (Art. 50 VRG). Auf die frist- und formgerecht

- 3 - (Art. 52 Abs. 1 VRG und Art. 38 VRG) eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. 1.2. Die Beschwerdeführer verlangen im Hauptantrag die Aufhebung der in Rechnung gestellten Wasser- und Abwasseranschlussgebühr in der Höhe von Fr. 3'944.70. Demnach entscheidet der Einzelrichter über die vorliegende Beschwerde, da der Streitwert unter Fr. 5'000.-- liegt und keine Fünferbesetzung vorgeschrieben ist (Art. 43 Abs. 3 lit. a VRG). 2.

Die Beschwerdeführer machen geltend, die nachträgliche Anschlussgebühr sei nicht pro Miteigentumsanteil verfügt und separat versendet worden, weshalb deren Zustellung an einem formellen Hindernis gebreche. 2.1. Gemäss den hier einschlägigen Erlassen, nämlich dem kommunalen Gesetz über die Abwasserbehandlung (AwG) und dem kommunalen Gesetz über die Wasserversorgung (WaG), sind Schuldner der Gebühren die im Zeitpunkt der Fälligkeit im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümer. Bei Miteigentum sind die Miteigentümer Schuldner der Gebühren (vgl. Art. 24 Abs. 1 WaG und Art. 25 Abs. 1 AwG). Rechnungen und Verfügungen werden den im Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragenen Personen zugestellt. Bei Miteigentum erfolgt die Rechnungsstellung an die Miteigentümer (vgl. Art. 24 Abs. 3 WaG und Art. 25 Abs. 3 AwG). 2.2. Mit der Beschwerdegegnerin ist festzuhalten, dass eine Pflicht, die Gebühren für Miteigentümer separat zu verfügen und zu eröffnen, gesetzlich nicht vorgeschrieben ist. Im Übrigen ist nicht ersichtlich bzw. wird von den Beschwerdeführern nicht dargelegt, welche Nachteile ihnen aus der in einem Brief vereinten Mitteilung der Veranlagung bzw. Rechnung entstanden sein sollten. Die betreffende Rüge ist deshalb abzuweisen.

- 4 - 3. Sodann ist auf die Berechnung der strittigen Anschlussgebühren einzugehen. 3.1. Werden an angeschlossenen Gebäuden nachträglich bauliche Veränderungen (Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten) vorgenommen, durch die sich der Neuwert um mehr als 10 % erhöht, ist gemäss Art. 25 Abs. 3 WaG eine Nachzahlung für die Wasseranschlussgebühr zu leisten. Diese wird auf der ganzen Differenz zwischen dem indexierten Neuwert des Gebäudes gemäss der letzten Rechnungstellung vor der baulichen Änderung und dem Neuwert nach vollzogener baulicher Änderung berechnet. Der Gebührenansatz richtet sich nach dem jeweiligen Gebührenansatz für Neubauten. Diese Bestimmung ist inhaltlich identisch mit Art. 26 Abs. 3 AwG, der die Nachveranlagung für die Abwasseranschlussgebühr regelt. 3.2. Die fraglichen Anschlussgebühren dienen – neben den periodischen Benützungsgebühren – der Deckung der Kosten für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt öffentlicher Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (vgl. zu deren Rechtsnatur etwa BGE 112 Ia 260 E.5a, 97 I 337, Urteil des Bundesgerichts 2P.45/2003 vom 28. August 2003 E.5.3; PETER KARLEN, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999, S. 539 ff., S. 555). Die Höhe solcher Abgaben muss nach dem von Bundesrechts wegen geltenden Äquivalenz- und Verursacherprinzip in Abhängigkeit zum Mehrwert festgelegt werden, der dem Abgabepflichtigen durch den Anschluss seines Gebäudes an das kommunale Wasserversorgungs- und Abwassernetz erwächst. Da es oft schwierig oder sogar unmöglich ist, diesen Wertzuwachs zu ermitteln, darf dabei auf schematische, der Durchschnittserfahrung entsprechende Massstäbe abgestellt werden, solange hierfür ernsthafte sachliche Gründe bestehen und nicht Unterscheidungen getroffen werden, für die kein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen ersichtlich ist. Diesen Anforderungen genügen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung namentlich Regelungen,

- 5 - die an den Gebäudeversicherungswert anknüpfen, der durch seine Beziehung zu den Baukosten in der Regel den Verkehrs- und Nutzungswert eines Gebäudes zuverlässig abbildet und damit – wenn auch nur schematisch – das entsprechende Interesse des gebührenpflichtigen Eigentümers am Anschluss der Liegenschaft widerspiegelt (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts A 16 44 vom 25. Oktober 2016 E.2d m.H.a. BGE 125 I 4 E.2b/bb, 109 Ia 330 E.6a, 106 Ia 248; Urteile des Bundesgerichts 2P.281/2004 vom 2. März 2005 E.3.2, 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E.2.2, 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009

E.3.3 m.w.H.; PVG 2014 Nr. 20 und 1998 Nr. 47; ADRIAN HUNGENBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, in: ZBl 2003 S. 524). Soweit es die massgeblichen Vorschriften vorsehen, darf auch bei nachträglichen baulichen Veränderungen an angeschlossenen Liegenschaften, die den Gebäudeversicherungswert erhöhen, eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben werden, ohne dass es auf die zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze ankäme (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E.3.3 m.w.H., 2P.205/2005 vom 15. März 2006 E.3.1, 2P.45/2003 vom 28. August 2003 E.5.3, 2P.223/2004 vom 18. Mai 2004 E.3.2). Sinn und Zweck einer solchen ergänzenden Anschlussgebühr liegt in der Regel darin, dass jemand, der zuerst ein Haus für einen bestimmten Betrag erstellt und anschliessend zu einem späteren Zeitpunkt den Ausbaustandard erhöht, nicht besser gestellt werden sollte gegenüber denjenigen, welche direkt den gehobenen Ausbaustandard ausbauen (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 14 43 vom

E. 15

Oktober 2015 E.2c und A 05 1 vom 24. Mai 2005 E.2c). 3.3. Die Beschwerdeführer anerkennen, dass die Ermittlung von nachträglichen Anschlussgebühren auf indexierte Neuwerte gestützt auf die amtlichen Schätzungen verfügt werden können, was der bundesgerichtlichen Praxis entspricht. Insoweit steht ausser Frage, dass die kommunale gesetzliche Grundlage zulässigerweise an den indexierten Neuwert gemäss amtlicher - 6 - Schätzung – was im Kanton Graubünden dem Gebäudeversicherungswert entspricht – anknüpft. Der Neuwert entspricht dem Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort erforderlich ist (siehe Art. 8 Abs. 1 der Verordnung über die amtlichen Immobilienbewertungen [VAIB; BR 850.110]). 3.4. Die Beschwerdeführer machen aber geltend, die von der Beschwerdegegnerin angerufene gesetzliche Grundlage führe nur dann zur nachträglichen Gebührenerhebung, wenn wertvermehrnde bauliche Veränderungen vorgenommen wurden; dies sei hier nicht der Fall, hätten sie doch bloss wert-erhaltende Unterhaltsarbeiten durchgeführt. Diese Sichtweise sei auch an der Gemeindeversammlung vom 21. Februar 2019 erklärt worden. Selbst wenn die getätigten Bauarbeiten "nachträgliche bauliche Veränderungen" wären, müsste dann die 10%ige Wertsteigerung berücksichtigt sein, was hier nicht gegeben sei. Der Anteil des Zehntels der Wertsteigerung müsste als Freibetrag angerechnet werden. Zudem habe die Beschwerdegegnerin nicht nur das Wohnhaus, sondern auch den Stall in die Neuberechnung einbezogen, was nicht angehe, zumal in der letzten Verfügung lediglich das Wohnhaus in der Berechnung integriert war. Da der Stall keinen Wasseranschluss habe, dürfe er, wie die damaligen Gemeindevertreter richtig erkannt hätten, nicht mit einer Anschlussgebühr, geschweige denn mit einer nachträglichen, belastet werden. 3.5. Den Beschwerdeführern ist beizustimmen, dass eine nachträgliche Verfügung von Anschlussgebühren nur zulässig ist, wenn Mehrwerte wegen baulichen Veränderungen resultieren. Der Gebäudeversicherungswert, welcher dem indexierten Neuwert gemäss amtlicher Schätzung bzw. amtlicher Bewertung entspricht (siehe E.3.3), muss sich aufgrund der ausgeführten Arbeiten um mehr als 10 % erhöhen, damit gemäss den massgeblichen gesetzlichen Grundlagen der Beschwerdegegnerin eine Nachzahlung zu leisten ist. Zur Ermittlung, ob aufgrund der ausgeführten Arbeiten

- 7 - eine Erhöhung des indexierten Neuwertes um mehr als 10 % erfolgt ist, erweist sich eine Schematisierung als zulässig. Bei den Neuwerten gemäss amtlicher Schätzung bzw. amtlicher Immobili- enbewertung handelt es sich nicht um exakte Werte, sondern sind Ausfluss einer Einschätzung durch die Mitarbeiter des Amtes für Immobilienbewer- tung (AIB; früher Amt für Schätzungswesen [ASW]). Der einmal festgelegte Neuwert wird im Rahmen der jährlichen Indexierung angepasst. Zur An- wendung gelangt in Graubünden der Baupreisindex des Bereichs Hochbau Grossregion Ostschweiz. Dieser Index spiegelt die Preisentwicklung von acht verschiedenen Bauwerksarten aus dem Hochbau wider (Neubau Mehrfamilienhaus, Neubau Einfamilienhaus, Renovation Mehrfamilienhaus ohne Minergie, etc.). Auch beim Index handelt es sich somit nicht um ex- akte Werte auf einen konkreten Sachverhalt bezogen, sondern um Durch- schnittswerte. Dies kann dazu führen, dass ein indexierter Neuwert aus der letzten amtlichen Schätzung/Bewertung unter Umständen tiefer liegt als der Neuwert der neuen amtlichen Schätzung/Bewertung, selbst wenn keine werterhaltenden und keine wertvermehrenden Arbeiten am Gebäude vor- genommen wurden. Dies einerseits als Folge des Ermessensspielraums der Mitarbeiter des AIB bei der Festlegung des Neuwertes des Gebäudes im Rahmen der jeweiligen amtlichen Bewertung und andererseits aufgrund der Indexierung des alten Neuwertes auf der Grundlage eines auf Durch- schnittswerten basierenden Index. Trotzdem ist es gemäss Rechtspre- chung zulässig, sowohl für die erstmalige Veranlagung der Anschlussge- bühren als auch für eine allfällige Nachforderung, sich auf diese Werte zu stützen (siehe E.3.2). Zur Vermeidung rein schätzungsbedingter Veranla- gungen dient denn auch die Schwelle der 10%igen Erhöhung des (inde- xierten) Neuwertes. Schematismen unterliegen immer gewissen Unzuläng- lichkeiten und können in einzelnen Fällen zu unbefriedigenden Resultaten führen, was aber hinzunehmen ist.

- 8 - 3.6. Die Beschwerdeführer machen geltend, dass zur Ermittlung, ob der Ge- bäudeversicherungswert sich aufgrund baulicher Veränderungen um mehr als 10 % erhöht hat, nur wertvermehrende und nicht auch werterhaltende Arbeiten im Sinne des Steuerrechts zu berücksichtigen seien. Dieser An- sicht kann nicht gefolgt werden. Auch aus steuerrechtlicher Sicht nur wert- erhaltende Massnahmen können sehr wohl zu einem höheren Neuwert führen. Die steuerrechtliche Betrachtungsweise und Behandlung der 2010 und 2016 ausgeführten Arbeiten spielt daher keine Rolle. Das Vorbringen der Beschwerdeführer betreffend den angeblich nur werterhaltenden Cha- rakter der durchgeführten baulichen Massnahmen ist deshalb abzuweisen. Die Beschwerdegegnerin durfte berechtigterweise auf den massgebenden Neuwert gemäss amtlicher Schätzung abstellen. Eine Nachforderung von Anschlussgebühren ist einzig ausgeschlossen, wenn sich der Neuwert erhöht, ohne dass nachträglich bauliche Verände- rungen erfolgt sind. Dies ergibt sich auch aus dem klaren Wortlaut in den gesetzlichen Regelungen der Beschwerdegegnerin (vgl. Art. 25 Abs. 1 WaG und Art. 26 Abs. 1 AwG). 3.7. Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin zur Bestimmung der zu verglei- chenden Neuwerte entsprechend ihren Vorschriften (vgl. Art. 25 Abs. 1 WaG und Art. 26 Abs. 1 AwG) somit zu Recht auf die amtlichen Schätzun- gen abgestellt. Damit hat sie die indexbedingte Wertänderung im Rahmen einer zulässigen, schematischen Veranlagungsmethode berücksichtigt. 4. Die Beschwerdegegnerin hat in ihrer Vergleichsberechnung beim indexier- ten Neuwert von 1999 lediglich auf den Wert des Hauses (ohne Stall) ab- gestellt, wogegen sie im Neuwert von 2018 auch den Neuwert des Stalles herangezogen hat.

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