

LU_GERICHTE 7H 15 178 vom 2. Mai 2012

LU Gerichte, 2012-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_10549

FR: LU_GERICHTE 7H 15 178 du 2 mai 2012

IT: LU_GERICHTE 7H 15 178 del 2 maggio 2012

Regeste

Ansprüche Privater aus öffentlich-rechtlichen Verträgen sind nicht von vornherein als von der Eigentumsgarantie geschützte wohlerworbene Rechte zu qualifizieren. Der persönliche Anspruch ist nicht rechtsgeschäftlich übertragbar (E. 3). Vertragsauslegung (E. 4).

Rechtswidrigkeit eines allfälligen vertraglichen Verzichts auf künftige Kanalisationsanschlussgebühren; unzulässige Abgabevergünstigung. Prüfung des Austauschverhältnisses mittels hypothetischer Enteignungsentschädigung (E. 5). Kein Vertrauensschutz (E. 6).

Erwägungen

E. 2.1

Gemäss Art. 60a Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) sind die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern zu überbinden. Im Rahmen dieser bundesrechtlichen Vorgabe obliegt die Ausgestaltung der Abgaberegulierung den Kantonen. Im Kanton Luzern sind gemäss § 17 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG; SRL Nr. 702) die Gemeinden zuständig und verpflichtet, ein Reglement über die Siedlungsentwässerung zu erstellen, das die vom Regierungsrat in der kantonalen Gewässerschutzverordnung (Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [KGSchV; SRL Nr. 703]) bezeichneten Bereiche regelt. Das Reglement bedarf der Genehmigung durch die zuständige kantonale Behörde (§ 17 Abs. 2 EGGSchG). ■ Rechtsgrundlage der hier streitigen Anschlussgebühr bildet das SER Z (erlassen gestützt auf § 7 des früheren Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 14.5.1974 [G XVIII 455; aEGGSchG; i.K. bis 31.12.1997]), genehmigt vom Regierungsrat am 15. Januar 1991. ■ Gemäss Art. 41 Abs. 3 des Vertrags über die Fusion der Gemeinden Y und Z vom (...) bleiben für das Gemeindegebiet Y unter anderem diejenigen Erlasse der früheren Gemeinde Y, welche Anlagen, Einrichtungen und Gebäude auf Gemeindegebiet Y betreffen, vorerst weiterhin in Kraft, bis eine Regelung für die vereinigte Gemeinde Z geschaffen wird. Für die Gebühren gelten ab dem Zeitpunkt der Vereinigung (...) jedoch die Regelungen und Ansätze der Gemeinde Z. ■ Hieraus geht hervor, dass das Kanalisationsreglement der Gemeinde Y (nachstehend: KR Y; erlassen gestützt auf § 5 des früheren kantonalen Gesetzes über den Gewässerschutz vom 13.5.1958 [G XV 405; nachstehend: akGSchG; i.K. bis 14.10.1974]), genehmigt vom Regierungsrat am 30.1.1967) in Bezug auf Abwasseranlagen nur dort subsidiär zur Anwendung kommt, wo es nicht um Gebühren (bzw. Abgaben allgemein) geht, sondern z.B. um die Regelung von Eigentumsverhältnissen. ■ Richtigerweise hat die Beschwerdeführerin die strittigen Abgaben nach Massgabe des SER Z festgelegt.

E. 2.2

Abgaben im Bereich des Gewässerschutzes stellen regelmässig Kausalabgaben dar. Bei solchen handelt es sich um Geldleistungen, die der Private kraft öffentlichen Rechts als Entgelt für bestimmte staatliche Gegenleistungen oder besondere Vorteile zu entrichten hat (Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgaberechts, in: ZBl 2003 S. 507). Sie setzen demnach eine individuell zurechenbare besondere Leistung des Gemeinwesens voraus und beruhen auf einer spezifischen Beziehung zum Gemeinwesen. In dieser Beziehung findet die Abgabepflicht ihren Grund und – im Prinzip – zugleich ihre Begrenzung (Hungerbühler, a.a.O., S. 507). ■ Die Kausalabgaben werden unterteilt in Gebühren (Verwaltungs-, Benutzungs- und Konzessionsgebühren), Vorzugslasten (Beiträge) und Ersatzabgaben (Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl. 2014, § 57 N 4).

E. 2.3

Für die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen wird vom Grundeigentümer neben periodischen Benützungsgebühren vielfach eine einmalige Anschlussgebühr oder ein einmaliger Anschlussbeitrag (als Vorzugslast) erhoben. Üblicherweise sind die einmaligen Leistungen zur Deckung der Investitionskosten (inkl. Amortisation und Reserven) bestimmt, während die periodischen Gebühren, welche häufig in eine Grundgebühr und einen verbrauchsabhängigen Teil aufgegliedert sind, primär die Betriebs- und Unterhaltskosten decken sollen (Hungerbühler, a.a.O., S. 523 f.). ■ Die Anschlussgebühr ist eine öffentlich-rechtliche Gegenleistung für die Gewährung des Anschlusses an das betreffende öffentliche Leitungsnetz (BGer-Urteil 2P.45/2003 vom 28.8.2003 E. 5.1; LGVE 2015 IV Nr. 16 E. 4.1.1) und dient der Deckung der Erstellungskosten der Abwasseranlagen (Karlen, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht; in: URP 1996 S. 555). Die Anschlussgebührenpflicht knüpft nicht an die bloße Anschlussmöglichkeit, sondern an die Realisierung des Hausanschlusses an (LGVE 2015 IV Nr. 16 E. 4.1.1 und 4.1.2 mit Hinweisen). ■ Der Baukostenbeitrag (Erschliessungsbeitrag) ist demgegenüber bereits geschuldet, wenn der einzelne Grundeigentümer die bloße Anschlussmöglichkeit hat (LGVE 1989 II Nr. 2 E. 1 mit Hinweisen). Im Übrigen kann eine Anschlussgebühr zusätzlich zu einem bereits bezahlten Erschliessungsbeitrag (Anschlussbeitrag) erhoben werden (BGer-Urteil 2P.45/2003 vom 28.8.2003 E. 5.1; vgl. auch Hungerbühler, a.a.O., S. 524 mit Hinweis).

E. 2.4

Das Abgaberecht von Bund (Art. 164 Abs. 1 lit. d der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) und Kantonen bzw. Gemeinden (Art. 5 Abs. 1 und Art. 127 Abs. 1 BV) unterliegt einem strengen Legalitätsprinzip (BGE 139 II 460 E. 2.1). Öffentliche Abgaben bedürfen in der Regel der Grundlage in einem formellen Gesetz, d.h. in einem üblicherweise dem Referendum unterstellten Erlass. Delegiert das Gesetz die Kompetenz zur Festlegung einer Abgabe an eine nachgeordnete Behörde, muss es zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe sowie deren Bemessungsgrundlagen nennen. Diese Anforderungen sind jedoch für gewisse Arten von Kausalabgaben gelockert, soweit das Mass der Abgabe durch verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip) überprüfbar begrenzt wird und nicht allein der Gesetzesvorbehalt diese Schutzfunktion erfüllt. ■ Die Voraussetzungen für die Erhebung der Abgabe müssen in den einschlägigen Rechtssätzen so umschrieben sein, dass der rechtsanwendenden Behörde kein übermässiger Spielraum verbleibt und die möglichen Abgabepflichten für den Bürger voraussehbar sind. Die Anforderungen hängen von der

Natur der jeweiligen Materie ab (BGE 123 I 248 E. 2 mit Hinweisen). Das Gleiche gilt für die Frage, ob und wieweit das Kosten- und Äquivalenzprinzip im Einzelfall die gesetzliche Grundlage für die Bemessungsgrundlagen tatsächlich zu ersetzen vermag (BGE 126 I 180 E. 2a).

E. 2.5.1

Im Kanton Luzern finanzieren die Gemeinden ihre Nettoausgaben für die Abwasserentsorgung gemäss dem Verursacherprinzip und als Spezialfinanzierung vollumfänglich mit Beiträgen und Gebühren, die im Siedlungsentwässerungsreglement festzulegen sind (§ 32 Abs. 1 EGGSchG). ■ Bereits das frühere Recht, welches es bei der Auslegung des streitbetreffenen Vertrags zu beachten gilt, hielt in ähnlicher Weise fest, dass für die Ableitung und Reinigung der Abwässer sowie für die Abfuhr und die Beseitigung von festen und flüssigen Stoffen aller Art der Kanton, die Gemeinden und Zweckverbände von den Beteiligten Beiträge und Gebühren erheben, die in den Reglementen festzulegen und nach dem Interesse abzustufen sind (§ 23 Abs. 1 aEGGSchG).

E. 2.5.2

Gemäss Art. 40 SER Z werden die Kosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt, Verzinsung und Abschreibung der öffentlichen Abwasseranlagen gedeckt durch Baubeiträge und Gebühren der Grundeigentümer und Baurechtsnehmer, durch allfällige Bundes- und Kantonsbeiträge sowie durch allfällige Leistungen der Gemeinde. Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümern und Baurechtsnehmern an die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt und Reinigung der öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde sowie für den Anteil der Gemeinde an den Anlage- und Betriebskosten für die Abwasseranlagen des Gemeindeverbands für Abwasserreinigung Luzern und Umgebung Anschlussgebühren, Baubeiträge und jährliche Betriebsgebühren (Art. 41 Abs. 1 Satz 1 SER Z).

E. 2.5.3

Die vorliegend zu prüfende einmalige Kanalisationsanschlussgebühr dient zur Deckung der Kosten für Neuanlagen (öffentliche Abwasseranlagen) der Gemeinde Z bzw. der früheren Gemeinde Y (Art. 42 Abs. 1 SER Z). Die Anschlussgebühr beträgt für Neubauten 1,5 % der Gebäudeversicherungssumme der neu erstellten Baute, jedoch mindestens Fr. 300.-- (Art. 42 Abs. 2 lit. a SER Z). ■ Die Pflicht zur Zahlung der Anschlussgebühr entsteht gemäss Art. 45 Abs. 1 SER Z mit dem Anschluss des Grundstücks (Satz 1). Mit der Erteilung der Anschlussbewilligung müssen 80 % der aufgrund des Kostenvoranschlags errechneten Anschlussgebühr in Form einer Akontozahlung sichergestellt werden (Satz 2). Die endgültige Rechnungsstellung erfolgt nach Vorliegen der Gebäudeversicherungsschätzung (Satz 3).

E. 2.5.4

Gestützt auf Art. 41 und 42 Abs. 2 SER Z erhob die Gemeinde Z mit Rechnung vom 4. September 2014 aufgrund des Baubewilligungsentscheids vom 2. Mai 2012 eine vorläufige Kanalisationsanschlussgebühr in Höhe von Fr. 600'000.--, entsprechend 1,5 % der vorgesehenen Baukosten von Fr. 40'000'000.--, und stellte zunächst einen Akontobetrag (inkl. MWSt) in Höhe von Fr. 518'400.-- in Rechnung. Die definitive Abrechnung der Anschlussgebühr erfolge, sobald die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern die Versicherungssumme für den Neubau festgelegt habe. ■ Der Beschwerdeführer macht geltend, er unterliege keiner Gebührenpflicht. Er sei von Kanalisationsanschlussgebühren

befreit, weil er sich mit dem Grundstückkaufvertrag vom 9. Juli 2007 von der früheren Grundeigentümerin die Rechte aus deren Vertrag vom 4. Oktober 1976 mit der damaligen Gemeinde Y habe abtreten lassen, darunter das Recht auf einen kostenlosen Anschluss an die Kanalisation.

E. 3.1

Zu prüfen ist zunächst, inwiefern die frühere Grundeigentümerin ihren behaupteten Anspruch auf Befreiung von Kanalisationsabgaben an den Beschwerdeführer rechtsgültig übertragen konnte.

E. 3.2

Die Befreiung von einer öffentlichen Abgabe im Rahmen eines Vertrags stellt in jedem Fall eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung dar, unabhängig von der Qualifikation des Vertrags insgesamt (vgl. hierzu nachstehende E. 4.3.1). Fraglich ist demnach, inwiefern Ansprüche einer Privatperson aus öffentlich-rechtlichem Vertrag an eine dritte Privatperson übertragen werden können. ■ Grundsätzlich gelten öffentlich-rechtliche (verwaltungsrechtliche) Rechte und Pflichten als nicht übertragbar (vgl. BGE 132 II 485 E. 7.4.2, 111 Ib 157 E. 3b; VPB 67.22 E. 3b [Entscheid der Eidgenössischen Steuerrekurskommission 2001-085 vom 29.7.2002]; VPB 38/1974 Nr. 58 S. 57 [Entscheid des Bundesrats vom 17.12.1973]; vgl. auch Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, N 813). Die Zulässigkeit der Übertragung, namentlich der Abtretung, von öffentlich-rechtlichen Forderungen ist in jedem Einzelfall aufgrund der massgebenden Gesetzesbestimmungen sowie im Blick auf Ziel und Zweck der Leistung zu beurteilen (vgl. BGE 111 Ib 150 E. 2). ■ Eine nähere inhaltliche Prüfung des behaupteten Anspruchs in diesem Sinn würde sich dann erübrigen, wenn sich dieser bereits aus anderen Gründen als übertragbar erwiese, was zunächst zu prüfen ist.

E. 3.3.1

Der behauptete Anspruch könnte übertragbar sein, wenn es sich dabei um ein wohlerworbenes Recht handelte (vgl. BGE 132 II 485 E. 7.4 [betreffend Mobilfunkkonzession]). ■ Wohlerworbene Ansprüche zeichnen sich durch ihre besondere Rechtsbeständigkeit im Hinblick auf spätere Gesetzesänderungen aus und sind durch den Anspruch auf Treu und Glauben (Art. 9 BV) wie auch die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) geschützt (vgl. BGE 134 I 23 E. 7.1, 131 I 321 E. 5.3 f., 106 Ia 163 E. 1b; BGer-Urteil 1C_570/2010 vom 10.4.2012 E. 3.1; Vallender/Hettich, St. Galler Komm., 3. Aufl. 2014, Art. 26 BV N 15 und 21 ff.). Aus der Eigentumsgarantie als Bestandesgarantie folgt, dass der Einzelne einen grundsätzlichen Anspruch hat, sein konkretes Eigentum zu bewahren, zu nutzen und darüber zu verfügen bzw. es zu veräussern (vgl. BGE 131 I 333 E. 3.1, 119 Ia 348 E. 2a [„aliéner“]; BGer-Urteil 1C_529/2015 vom 5.4.2016 E. 4.1; Waldmann, Basler Komm., Art. 26 BV N 43, Auer/Malinverni/Hottelier, Droit constitutionnel suisse, Bd. II, Bern 2000, N 709; Vallender/Hettich, a.a.O., Art. 26 BV N 30 und 32). ■ Zu den wohlerworbenen vermögenswerten Rechten können – nebst auf historischen Titeln beruhenden oder seit unvorstellbarer Zeit bestehenden Rechten – auch Rechtspositionen gehören, welche aus Verträgen oder vertragsähnlichen Verhältnissen zwischen Privaten und dem Staat entstanden sind, namentlich im Fall von Konzessionen (BGE 132 II 485 E. 9.5; vgl. auch BGE 127 II 69 E. 5b, 113 Ia 357 E. 6a/cc sowie BGer-Urteil 2P.315/2005 vom 18.5.2006 E. 3.2).

E. 3.3.2

Das Bundesgericht hatte in BGE 103 Ia 31 ausgeführt, gültig begründete subjektive öffentliche wie private Rechte fielen nicht eo ipso dahin, wenn allenfalls nachträglich eine gesetzliche Regelung geschaffen werde, mit der sie sich nicht vertrügen. Seinerzeit gültig begründete (Abgabevergünstigungs-)Verträge genossen den Schutz der wohlerworbenen Rechte, was umso mehr gerechtfertigt sei, wenn es sich um eine vertragliche Regelung mit gleichwertigen Leistungen handle. Das aus diesem Vertrag fliessende Recht auf Abgabebefreiung habe solange weiterzudauern, als es nach richtiger Auslegung Geltung beanspruchen könne. Eine Ablösung und ein Untergang dieses Rechts würden eine formelle Enteignung voraussetzen (E. 2c). Ein Teil der Lehre vertritt vor diesem Hintergrund die Auffassung, durch öffentlich-rechtliche Verträge eines Privaten mit einem Gemeinwesen würden ohne Weiteres wohlerworbene Rechte begründet, die gesetzesbeständig und nur auf dem Weg der Enteignung entziehbar seien (vgl. insbesondere Imboden, Der verwaltungsrechtliche Vertrag, in: Zeitschrift für schweizerisches Recht 1958 Bd. II S. 100a f.; Rhinow, Wohlerworbene und vertragliche Rechte im öffentlichen Recht, in: ZBl 1979 S. 14 ff.; vgl. zum Ganzen auch Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bd. I, Bern 2012, N 2948, mit weiteren Hinweisen; Klett, Verfassungsrechtlicher Schutz "wohlerworbener Rechte" bei Rechtsänderungen, Bern 1984, S. 97 ff.). ■ Dieser Auffassung ist, wie nachstehend ausgeführt, nicht zu folgen.

E. 3.3.3

Bei näherer Betrachtung des erwähnten BGE 103 Ia 31 fällt auf, dass das Bundesgericht darin die Rechte aus dem damals beurteilten, über 20 Jahre zuvor geschlossenen Vertrag unter Anwendung der Regeln über die *clausula rebus sic stantibus* immerhin als grundsätzlich abänderbar erachtete (E. 3b). Dies widerspricht der Idee eines beständigen, von der Eigentumsgarantie geschützten wohlerworbenen Rechts. Zudem war das vertraglich vereinbarte "unentgeltliche Kanalisationsanschlussrecht" als Dienstbarkeit zu Gunsten der betroffenen Grundstücke des Privaten eingetragen und somit dinglich gesichert (Sachverhalt). Schliesslich war der öffentlich-rechtliche Vertrag vor Erlass des kommunalen Kanalisationsreglements abgeschlossen worden (E. 2). ■ Auch die übrige Rechtsprechung des Bundesgerichts macht deutlich, dass aus BGE 103 Ia 31 nicht eine Regel abgeleitet werden kann, wonach die Ansprüche Privater aus öffentlich-rechtlichen Verträgen stets wohlerworbene Rechte darstellen. So hat das Bundesgericht in BGE 103 Ia 505 die Frage der Rechtsbeständigkeit einer Erschliessungsvereinbarung anders als im obigen Urteil aus dem selben Jahr ohne Rückgriff auf die Rechtsfigur des wohlerworbenen Rechts entschieden, sondern auf der Grundlage des verfassungsrechtlichen Vertrauensschutzes (vgl. hierzu Klett, a.a.O., S. 58 f., 105, 122). ■ Weiter zeigt sich, dass wohlerworbene Rechte aufgrund öffentlich-rechtlicher Verträge in der Regel jeweils im Zusammenhang mit Nutzungsrechten, in der Regel mit Sondernutzungskonzessionen, bejaht wurden (vgl. BGE 132 II 485 E. 9.5, 131 I 321 E. 5.3, 127 II 69 E. 5b). Solche Rechtspositionen sind vergleichbar mit den sogenannten vorbestandenen, seit urvordenklicher Zeit bestehenden Rechten, z.B. "ehehaften" Wasser-, Weide- oder Tavernenrechten, oder auch altrechtlichen Grabrechten (vgl. BGE 117 Ia 35 E. 2, 109 Ib 276 E. 2, 90 I 177 E. 3; vgl. zum Ganzen: Vallender/Hettich, a.a.O., Art. 26 N 21 ff.; Riva, Wohlerworbene Rechte - Eigentum - Vertrauen, Bern 2007, S. 33 ff.; zum Gegenstand wohlerworbener Rechte allgemein, vgl. Klett, a.a.O., S. 12 ff.). ■ In BGE 118 Ia 245 hielt das Bundesgericht fest, Eingriffe in wohlerworbene Rechte könnten sowohl das Prinzip des Vertrauensschutzes wie die Eigentumsgarantie verletzen. Je nachdem, ob beim betreffenden wohlerworbenen Recht die sachenrechtliche Fixierung oder die vertrauensbildende

Beziehung zwischen Bürger und Staat im Vordergrund stehe, sei entweder primär die Eigentumsgarantie oder aber das Prinzip des Vertrauensschutzes als Anknüpfungspunkt zu behandeln (BGE 118 Ia 245 E. 5a, mit weiteren Hinweisen). ■ In einem späteren Urteil (BGE 127 II 69) führte das Bundesgericht aus, ob eine Rechtsposition als wohlerworbenes Recht zu qualifizieren sei, lasse sich nicht allein aufgrund ihrer Entstehung und unabhängig von der aktuellen Rechtslage beurteilen. Die Anerkennung eines wohlerworbenen Rechts sei vielmehr das (typisierte) Ergebnis einer Interessenabwägung, welches den aufgrund einer früheren Rechtsordnung eingeräumten Rechten den Vorrang vor der Durchsetzung der mit einer Rechtsänderung verfolgten öffentlichen Interessen einräumt, wobei das konkret fassbare Rechtssicherheitsinteresse des Rechtsinhabers nach den aktuellen Verhältnissen zu gewichten sei (BGE 127 II 69 E. 5a, mit Verweis auf Klett, a.a.O., S. 224 ff., 233 ff.).

E. 3.3.4

Die offenbar überwiegende neuere Lehre spricht sich denn auch dagegen aus, dass der Staat bei öffentlich-rechtlichen vertraglichen Verhältnissen – entsprechend dem Grundsatz *pacta sunt servanda* – absolut an den Vertrag als Vertrauensgrundlage gebunden wäre bzw. gegebenenfalls – entsprechend den Grundsätzen der Enteignung (vgl. Art. 26 Abs. 2 BV) – volle Entschädigung nach Massgabe des positiven Vertragsinteresses (Erfüllungsinteresse) zu leisten hätte, wie sie gemäss Rechtsprechung bei Eingriffen in wohlerworbene Rechte zu leisten wäre (vgl. BGE 131 I 321 E. 5.3, 119 Ia 154 E. 5c). Die Rechtsfigur der wohlerworbenen Rechte gemäss Bundesgericht diene zunehmend der Bezeichnung privater Vertrauens- und Rechtssicherheitsinteressen (Klett, a.a.O., S. 231 f.). Ihr komme eine Surrogat-Funktion für mangelhaft ausgebildeten Vertrauensschutz im öffentlichen Recht zu, was im Bereich der Rechte aus öffentlich-rechtlichem Vertrag auch in einem mangelhaft ausgebildeten, einseitig am Eigentumsbegriff orientierten allgemeinen Entschädigungsrecht begründet sei (Kölz, Intertemporales Verwaltungsrecht, in: ZSR 1983 S. 187 ff.; vgl. auch Klett, a.a.O., S. 109 ff.; Huguenin, Die bundesgerichtliche Praxis zum öffentlichrechtlichen Vertrag, in: ZBJV 1982 S. 497 ff.). Der Staat könne nicht davon dispensiert werden, auf wandelnde Umstände und Bedürfnisse zu reagieren, und müsse soweit nötig neues – mit dem Vertrag allenfalls in Widerspruch stehendes – Recht schaffen und durchsetzen können. Vielmehr seien die öffentlich-rechtlichen vertraglichen Verhältnisse ganz dem verfassungsrechtlichen Vertrauensschutz zu unterstellen, ohne einen zwingend gegebenen Entschädigungsanspruch nach den Regeln des formellen Enteignungsrechts. Soweit die diesbezügliche Interessenabwägung (zwischen dem Vertrauensinteresse, d.h. der Vertragserfüllung, und den gegenüberstehenden öffentlichen Interessen; vgl. Müller/Schefer, Grundrechte in der Schweiz, 4. Aufl. 2008, S. 36 f.) nicht eine Bindung des Staats an die Vertrauensgrundlage ergebe (Bestandesschutz, entsprechend dem positiven Vertragsinteresse), sei in der Regel nur der Vertrauensschaden (negatives Vertragsinteresse) abzugelten, obwohl nach den Umständen des Falls auch der Ersatz des positiven Interesses in Frage komme (vgl. zum Ganzen: Riva, a.a.O., S. 39 ff., 84 ff., 95 ff., 125 f.; Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel 1983, S. 226 f.; vgl. auch Klein, Die Rechtsfolgen des fehlerhaften verwaltungsrechtlichen Vertrags, Diss. Zürich 2003, S. 111 ff.; Poledna, Staatliche Bewilligungen und Konzessionen, Bern 1994, S. 150 f.).

E. 3.3.5

Diese Auffassung, wonach Ansprüche Privater aus öffentlich-rechtlichen Verträgen nicht von vornherein als von der Eigentumsgarantie geschützte und absolut gesetzesbeständige

wohlerworbene Rechte zu qualifizieren, sondern vielmehr unter dem Blickwinkel des verfassungsrechtlichen Vertrauensschutzes zu prüfen sind, findet sich auch in der Rechtsprechung (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VK.2000.00006 vom 27.10.2000 E. 4d). Selbst das Bundesgericht hat, wie aus dem bereits zitierten BGE 103 Ia 505 hervorgeht, wohlerworbene Rechte bei öffentlich-rechtlichen Verträgen nicht durchwegs anerkannt (vgl. Klett, a.a.O., S. 58 f., 105, 122). ■ Auch das frühere Verwaltungsgericht Luzern hat zumindest bestätigt, dass die Änderung der tatsächlichen Verhältnisse nach Vertragsschluss einen Widerspruch der vertraglichen Bindung zum öffentlichen Interesse bewirken oder gar eine nachträgliche Rechtswidrigkeit zeitigen kann und dass ein solcher Konflikt zwischen den verfassungsmässigen Grundsätzen der Gesetzmässigkeit der Verwaltung und des Vertrauensschutzes durch eine Abwägung der Interessen zu lösen ist (Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern A 96 525 vom 11.6.1997 E. 3d, mit Hinweisen).

E. 3.3.6

Nach dem Gesagten sind Ansprüche Privater aus öffentlich-rechtlichen Verträgen nicht ohne Weiteres mit wohlerworbenen Rechten gleichzusetzen. ■ Der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Anspruch auf Befreiung von Kanalisationsabgaben kann allein aufgrund des Umstands, dass die in diesem Zusammenhang stehenden Ansprüche der damaligen Grundeigentümerin – soweit solche gegeben sind – durch vertragliches Handeln der Gemeinde Y begründet wurden, nicht als von der Eigentumsgarantie geschütztes wohlerworbenes Recht bezeichnet werden. Der vorliegend streitbetreffende Sachverhalt unterscheidet sich namentlich insofern von demjenigen, der in BGE 103 Ia 31 zu beurteilen war, als in diesem Fall der Anspruch auf Befreiung von Kanalisationsabgaben durch eine entsprechende im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit zusätzlich dinglich gesichert war (wobei der öffentliche Glaube des Grundbuchs nicht so weit reicht, dass Rechte, die das Gesetz nicht als dingliche anerkennt, durch Eintragung im Grundbuch zu dinglichen würden; BGE 130 III 306 E. 3.1, mit Hinweisen). Im genannten Urteil bejahte das Bundesgericht eine gültig begründete Abgabebefreiung. Demgegenüber bezeichnete das Bundesgericht einen vergleichbaren vertraglichen Anspruch in BGE 103 Ia 505, wie bereits ausgeführt, nicht als wohlerworbenes Recht. ■ Zusammenfassend lässt sich eine Übertragbarkeit des behaupteten Anspruchs nicht damit begründen, dass der Anspruch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zustande gekommen sei und dadurch einem wohlerworbenen Recht gleichkomme. Inwiefern eine Interessenabwägung zwischen der Rechtssicherheit (Bestandeskraft eines Vertrags) und den mit einer Rechtsänderung verfolgten öffentlichen Interessen (im Sinn von BGE 127 II 69 E. 5a; vgl. vorstehende E. 3.3.3) bzw. der Durchsetzung des richtigen Rechts (im Fall der Fehlerhaftigkeit eines Vertrags; vgl. Klein, a.a.O., S. 121 ff.) ein wohlerworbenes Recht und gestützt darauf eine Übertragbarkeit ergeben soll, ist ebenfalls nicht erkennbar. Dies wird durch die nähere Prüfung des Inhalts des Vertrags vom 4. Oktober 1976 im Folgenden zusätzlich aufgezeigt.

E. 3.3.7

Schliesslich kann auch ein wohlerworbenes Recht wie anderes Eigentum, namentlich solches an unbeweglichen Sachen, in seiner Übertragbarkeit beschränkt sein. Dies ist dann der Fall, wenn der Erwerb des Eigentums in der konkreten Situation an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist, obwohl die Eigentumsgarantie auch den freien Eigentumserwerb schützt (vgl. BGE 114 Ia 14 E. 1b, mit Hinweisen; BGER-Urteil 1C_223/2014/1C_225/2014/1C_289/2014 vom 15.1.2015 E. 4.2). ■ So gibt es

beispielsweise hinsichtlich des Grundstückerwerbs gesetzliche Beschränkungen für "Personen im Ausland" (vgl. Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland [BewG; SR 211.412.41]; vgl. dazu auch Vallender/Hettich, a.a.O., Art. 26 BV N 27). Auch bei privatrechtlichen Forderungen, die als obligatorische Rechte ebenfalls von der Eigentumsgarantie erfasst sind (vgl. BGE 120 Ia 120 E. 1b), kann die Übertragbarkeit, namentlich mittels Abtretung, durch Gesetz, Vereinbarung (pactum de non cedendo) oder aufgrund der Natur des Rechtsverhältnisses ausgeschlossen sein (vgl. Girsberger/Hermann, Basler Komm., 6. Aufl. 2015, Art. 164 OR N 27 ff.). Entsprechendes hat auch für die Übertragbarkeit von Rechtspositionen zu gelten, die durch öffentlich-rechtlichen Vertrag entstanden sind, selbst wenn sie als wohl erworbenes Recht gälten, was sich unter anderem bei der eingeschränkten oder ausgeschlossenen Übertragbarkeit von Konzessionen zeigt (vgl. BGE 132 II 485 E. 7.4, BVGE 2014/10 E. 3.2; vgl. auch Poledna, a.a.O., S. 321 ff.). Ob ein öffentlich-rechtlicher Anspruch übertragbar ist, würde sich auch in diesem Fall nach dem öffentlichen Recht beurteilen, wobei das Obligationenrecht analoge Anwendung finden kann (vgl. BGE 111 Ib 150 E. 1d).

E. 3.4.1

Eine Übertragbarkeit wäre ohne Weiteres anzunehmen, wenn es sich beim behaupteten Anspruch um ein (beschränktes) dingliches Recht handelte. Wie Grundeigentum wird ein solches grundsätzlich durch öffentlich beurkundeten Vertrag und Eintragung im Grundbuch übertragen (vgl. Art. 656 f. des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210] i.V.m. Art. 731 Abs. 2, Art. 781 Abs. 3 und Art. 783 Abs. 3 ZGB).

E. 3.4.2

Die Begründung eines beschränkten dinglichen Rechts erfordert stets eine Eintragung im Grundbuch, zumindest wenn es sich um eine Dienstbarkeit handelt (Art. 731 Abs. 1 i.V.m. Art. 781 Abs. 3 ZGB). Beim Sachverhalt, der BGE 103 Ia 31 zugrunde lag, wurde der Anspruch auf Abgabebefreiung gemäss Bundesgericht als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Solches geschah beim vorliegend behaupteten Anspruch hingegen nicht. Es erübrigen sich deshalb Ausführungen dazu, ob dies überhaupt zulässig gewesen wäre (zur Prüfungspflicht des Grundbuchführers, vgl. BGE 114 II 324 E. 2b, 107 II 211 E. 1).

E. 3.4.3

Zumindest denkbar wäre auch eine Art "negative Grundlast", welche den Verzicht auf die Erhebung von Kanalisationsabgaben beinhaltet (vgl. allgemein zu Grundlasten: Jenny, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 782 ZGB N 7). Jedoch ist zu beachten, dass die öffentlich-rechtliche Grundlast einer gesetzlichen Grundlage bedarf (Jenny, a.a.O., Art. 784 ZGB N 1 f.). Zudem kann sie nicht durch Vertrag begründet werden, zumindest wenn das Gesetz dies nicht ausdrücklich vorsieht (Jenny, a.a.O., Art. 784 ZGB N 7, mit Hinweisen). Die luzernische Gesetzgebung regelt die Grundlast nicht ausdrücklich (vgl. Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGZGB; SRL Nr. 200]; vgl. auch aEGZGB vom 21.3.1911 [G IX 186, i.K. bis 31.12.2001]). Daraus ergibt sich, dass die vertragliche Begründung einer öffentlich-rechtlichen Grundlast ausgeschlossen ist. Ohnehin ist davon auszugehen, dass solche "negativen Grundlasten" wegen des Grundsatzes des Numerus clausus der dinglichen Rechte einer Eintragung in das Grundbuch gar nicht zugänglich wären (vgl. BGE 116 II 275 E. 3b; BGer-Urteil 4C.374/1999 vom 11.2.2000 E. 3a, mit weiteren Hinweisen; Wiegand, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Vor Art. 641 ff. ZGB N 61 ff.).

E. 3.4.4

Nach dem Gesagten besteht vorliegend kein dingliches Recht auf Abgabebefreiung, welches bei erfüllten formellen Voraussetzungen ohne Weiteres übertragbar wäre.

E. 3.5.1

Fraglich ist weiter, ob der behauptete Anspruch auf Abgabebefreiung auch ohne Eintragung im Grundbuch bestand und im Sinn einer Realobligation (bzw. eines "Realrechts") ohne Weiteres zusammen mit dem Grundeigentum auf den Beschwerdeführer als Erwerber übergehen konnte.

E. 3.5.2

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Verzicht auf die Erhebung einer Anschlussgebühr sei als Abgeltung des Durchleitungsrechts im Sinn von Art. 691 Abs. 1 ZGB anzusehen, welcher fester Bestandteil des Dienstleistungsvertrags und somit realobligatischer Natur sei.

E. 3.5.3

Als Realobligationen werden Schuldverhältnisse bezeichnet, die eine positive Leistung zum Gegenstand haben und bei denen der Schuldner, oft auch der Gläubiger, durch die dingliche Berechtigung oder den Besitz an einer Sache bestimmt werden (BGE 116 II 677 E. 3, mit Hinweisen). Solche Rechtsbeziehungen sind dadurch gekennzeichnet, dass die Verpflichtung oder Berechtigung bei Rechtsübertragungen dem dinglichen Recht folgt (vgl. zum Ganzen Wiegand, a.a.O., Vor Art. 641 ff. ZGB N 49; Meyer-Hayoz, Berner Komm., Art. 641-654 ZGB Systematischer Teil N 267 ff.).

E. 3.5.4

Von einer Realobligation wäre auszugehen, wenn es sich um ein gemäss Art. 959 ZGB im Grundbuch vorgemerktes persönliches Recht handelte (vgl. Meyer-Hayoz, a.a.O., N 279). Mit der Vormerkung würde der Anspruch aus der persönlichen Obligation mit dem Recht an einer Sache in einer Weise verknüpft, dass aus der Obligation der jeweilige Eigentümer gegenüber dem Berechtigten zur Erfüllung dieser Obligation verpflichtet ist (vgl. BGE 128 III 124 E. 2a; Schmid, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 959 ZGB N 2, mit Hinweisen). Jedoch gilt auch hinsichtlich der vormerkbaren Rechte der Grundsatz des Numerus clausus. Es können persönliche Rechte nur dann im Grundbuch vorgemerkt werden, sofern dafür eine gesetzliche Grundlage besteht (vgl. BGer-Urteil 5A.9/2002 vom 14.11.2002 E. 3.2; Schmid, a.a.O., N 1, mit Hinweis). Mangels gesetzlicher Grundlage stellt die Befreiung von einer Kanalisationsabgabe kein vormerkbares persönliches Recht dar (vgl. Schmid, a.a.O., N 15 ff. mit Hinweisen). Es ist denn auch vorliegend keine grundbuchliche Vormerkung eines dahingehenden persönlichen Rechts ersichtlich.

E. 3.5.5

Zwar können Realobligationen rechtsgeschäftlich auch in Form einer Nebenpflicht im Rahmen einer Dienstbarkeit vereinbart werden (vgl. Art 730 Abs. 2 ZGB). Jedoch muss es sich einerseits um eine positive Leistungspflicht des Dienstbarkeitsberechtigten handeln, andererseits muss diese Pflicht anders als bei der Grundlast nur von nebensächlicher Bedeutung sein, d.h. sie darf lediglich dazu dienen, die Ausübung der Dienstbarkeit zu ermöglichen, zu erleichtern oder zu sichern (Petitpierre, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 730 ZGB N 23 ff.). Der vorliegend behauptete Anspruch ist anders gelagert. ■ Die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch alleine führt nicht dazu, dass allfällige

Rechte oder Pflichten, die im zugrunde liegenden Dienstbarkeitsvertrag zusätzlich aufgeführt sind, namentlich die Abgeltung der Dienstbarkeit, ebenso zu dinglichen oder, wie es der Beschwerdeführer geltend macht, zu realobligatorischen Rechten oder Pflichten würden. Solche Rechte können aufgrund des auch für Realobligationen geltenden Grundsatzes des Numerus clausus nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen begründet werden (vgl. BGer-Urteil 4C.374/1999 vom 11.2.2000 E. 3a, mit Hinweisen; Meier-Hayoz, Berner Komm., Art. 641-654 ZGB Systematischer Teil N 292). Im Grundbuch ist denn für Grundstück Nr. 370 auch das Leitungsrecht für die Kanalisation zu Gunsten der Stadt Luzern eingetragen, nebst weiteren Leitungsrechten für Abwasser bzw. Meteorwasser zu deren Gunsten, nicht aber ein Recht oder eine Pflicht betreffend Abgeltung für diese Leitungsrechte. Auch die Vormerkungen zum Grundstück umfassen kein solches Recht bzw. keine solche Pflicht.

E. 3.5.6

Demnach ist auch nicht ersichtlich, dass der behauptete Anspruch auf Abgabebefreiung ohne grundbuchliche Eintragung bzw. Vormerkung bzw. als Ausfluss einer Dienstbarkeit im Sinn einer Realobligation begründet worden wäre.

E. 3.6.1

Somit ist näher zu prüfen, inwiefern der Inhalt des behaupteten Anspruchs auf eine Übertragbarkeit bzw. Nichtübertragbarkeit schliessen lässt. ■ Wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehende E. 3.2), ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung in jedem Einzelfall aufgrund der massgebenden Gesetzesbestimmungen sowie im Blick auf Ziel und Zweck der Leistung zu beurteilen, ob eine öffentlich-rechtliche Forderung abtretbar (bzw. übertragbar) ist (BGE 111 Ib 150 E. 2; vgl. auch Grisel, *Traité de droit administratif*, Bd. II, Neuenburg 1984, S. 626 ff.). Wesentlich ist dabei der Gesichtspunkt, ob es sich um persönliche Rechtsverhältnisse handelt, bei denen es auf die subjektiven Eigenschaften und Fähigkeiten des Rechtsträgers ankommt, oder nicht (VPB 67.22 E. 3b). Personenbezogene Rechte (z.B. Fähigkeitsausweis) sind unübertragbar, während sachbezogene Rechte übertragen werden können, sofern sie nicht ihrer Natur nach persönlich sind. Verbindungen von personen- und sachbezogenen Rechten (z.B. Konzessionen) sind in der Regel mit Bewilligung der Verwaltung übertragbar, wobei der Nachfolger den persönlichen Anforderungen genügen muss (vgl. Gygi, *Verwaltungsrecht*, Bern 1986, S. 295). In diesem Sinn können drei Kategorien von öffentlich-rechtlichen Rechten und Pflichten unterschieden werden, erstens solche höchstpersönlicher Natur, die nicht übertragbar sind, zweitens Rechte und Pflichten, deren Übertragbarkeit von der Erfüllung weiterer Voraussetzungen abhängig gemacht wird, drittens frei übertragbare Rechte und Pflichten (vgl. BVGE 2014/10 E. 3.2.6; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 816 ff.). ■ Rechtsvergleichend sei darauf hingewiesen, dass nach massgeblicher deutscher Lehrmeinung in ähnlicher Weise danach zu fragen ist, ob die Forderung an sich auf persönlichen (subjektbezogenen) oder auf sachlichen (objektbezogenen) gesetzlichen Tatbestandsvoraussetzungen beruht. Wenn nur persönliche Tatbestandsmerkmale vorlägen, so deute dies in der Einzelnachfolge stark darauf hin, dass die entsprechende Forderung nicht nachfolgefähig bzw. übertragbar sei. Auch gemischt persönlich-sachliche Merkmale bildeten ein Indiz für die Nichtübertragbarkeit, sofern die Merkmale nicht nur einmal oder für einen bestimmten Zeitraum vorliegen müssen, andernfalls hätten sie keine Indizwirkung. Entscheidend bleibe aber stets im Einzelfall die sorgfältige Auslegung der betreffenden Bestimmungen, die das Recht oder die Pflicht jeweils begründen, inhaltlich ausgestalten, modifizieren, aufheben oder in einem sonstigen

Regelungszusammenhang zu der Position stünden (vgl. Riedl, Die Rechts- und Pflichtennachfolge im Verwaltungsrecht, Köln/Berlin/Bonn/München 1998, S. 203 ff., mit Hinweisen). ■ Zu beachten sind auch die Bestimmungen des Obligationenrechts (OR; SR 220), die auf Forderungen öffentlich-rechtlicher Natur als subsidiäres öffentliches Recht im Sinn allgemeiner Rechtsgrundsätze analog anwendbar sind (vgl. BGE 111 Ib 150 E. 1d, mit Hinweisen; vgl. auch Girsberger/Hermann, a.a.O., Art. 164 OR N 30). Gemäss Art. 164 Abs. 1 OR kann der Gläubiger eine ihm zustehende Forderung ohne Einwilligung des Schuldners an einen andern abtreten, soweit nicht Gesetz, Vereinbarung oder Natur des Rechtsverhältnisses entgegenstehen. ■ Rein vermögensrechtliche Ansprüche des Privaten an das Gemeinwesen sind entsprechend übertragbar, wenn sie nicht aus Gründen des öffentlichen Interesses gemäss gesetzlicher Regelung höchstpersönlicher Art sind oder wenn nicht die Natur des Anspruchs dem entgegensteht (BGE 111 Ib 150 E. 1d, 92 I 240 E. I, 56 III 193 S. 195; EVG-Urteil H 162/01 vom 15.9.2005 E. 5.4; VPB 67.22 E. 3b; vgl. auch Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 826 f.; Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 5. Aufl. 1976, Bd. I, S. 183 f. [Nr. 30]; Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt am Main 1990, S. 90 f. [Nr. 30]; Gygi, a.a.O., S. 295, je mit Hinweisen). Möglich ist auch, dass sich mit Blick auf den Zweck einer Leistung öffentlich-rechtlicher Natur gewisse Beschränkungen der Übertragbarkeit aufdrängen (BGE 111 Ib 150 E. 1d).

E. 3.6.2

Beim behaupteten Anspruch handelt es sich um ein Recht auf Befreiung bzw. Nichterhebung von Kausalabgaben. Es ist nicht erkennbar, dass dies einen blossen vermögensrechtlichen Anspruch im Sinn einer Geldschuld aus öffentlich-rechtlichem Vertrag darstellen würde, welcher gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage übertragbar wäre (vgl. BGer-Urteil 1P.434/2006 vom 29.11.2006 E. 3.1, mit Hinweis). Vielmehr weist der geltend gemachte Anspruch einen klaren abgaberechtlichen Zusammenhang auf. ■ Ein blosser vermögensrechtlicher Anspruch wäre denkbar gewesen, falls die Gemeinde ihre künftige (betragsmässig noch nicht genau bestimmte) Abgabeforderung der damaligen Grundeigentümerin abgetreten hätte, als Entgelt für die Einräumung der Dienstbarkeit, so dass die Forderung im Zeitpunkt ihres Entstehens und ihrer Fälligkeit mit der Schuld der abgabepflichtigen Person gemäss Art. 118 Abs. 1 OR hätte zusammenfallen und erlöschen können. Abgesehen davon, dass die rechtlichen Voraussetzungen von Art. 118 Abs. 1 OR in der oben dargestellten Konstellation nicht zweifellos erfüllt wären, namentlich aufgrund der vorbestehenden Identität von Gläubiger und Schuldner (vgl. Gabriel, Basler Komm., 6. Aufl. 2015, Art. 118 OR N 3) und der Frage, wie die Abgabeforderung in diesem Fall überhaupt hätte entstehen können, ergeben sich aus den Akten keine Anhaltspunkte für eine derartige Abtretung einer künftigen Abgabeforderung an die damalige Grundeigentümerin. Ohnehin hätte diese eine (hypothetische) künftige Forderung gegen sich selber aufgrund dessen personenbezogener Natur nicht ohne Weiteres an eine private Drittperson übertragen können, ungeachtet dessen, dass es sich um einen rein vermögensrechtlichen Anspruch gehandelt hätte.

E. 3.6.3

Durch die Natur der Forderung ausgeschlossen im Sinn von Art. 164 Abs. 1 OR ist eine Abtretung namentlich dann, wenn die Leistung an den Zessionar nicht ohne Veränderung ihres Inhalts erfolgen kann (BGE 115 II 264 E. 3b, 63 II 157; vgl. dazu auch den Ausschluss der Abtretung bei Inhaltsänderung einer Forderung im deutschen Recht gemäss § 399 des

Bürgerlichen Gesetzbuchs [BGB]). Nicht abtretbar sind ferner Forderungen, wenn deren Zweck durch die Abtretung gefährdet oder vereitelt würde (vgl. BGE 115 II 264 E. 3b, 109 II 445 E. 2, 63 II 157), wenn die Auswechslung des Gläubigers die Stellung des Schuldners in beachtlichem Umfang erschweren würde oder wenn es sich sonst um höchstpersönliche Ansprüche handelte (BGE 107 II 465 E. 6b; zum Ganzen: BGE 135 V 2 E. 6; Girsberger/Hermann, a.a.O., Art. 164 OR N 33 mit Hinweisen).

E. 3.6.4

Allgemein gilt, dass eine Gebührenschild eine persönliche Schuld dessen ist, der den Abgabetatbestand gesetzt hat. Eine Abgabesukzession im Fall, dass zwischen der Entstehung der Gebührenpflicht und ihrer Veranlagung ein Eigentümerwechsel stattfindet, bedürfte einer klaren gesetzlichen Grundlage, zumal die Bestimmung des Abgabesubjekts zu den wesentlichen Elementen gehört, welche im Grundlagenerlass enthalten sein müssen (BGE 103 Ia 26 E. 2, mit weiteren Hinweisen). ■ Daraus folgt, dass auch eine allfällige Befreiung von oder eine Herabsetzung einer Abgabe mittels öffentlich-rechtlichen Vertrags sich auf eine persönliche (künftige) Schuld des Privaten bezieht. Unabhängig davon, dass der Tatbestand für die behauptete Forderung auch an das Eigentum am betreffenden Grundstück anknüpft, bleibt die Schuld des Abgabepflichtigen eine persönliche Schuld. Weder eine bereits bestehende grundstückbezogene Abgabepflicht noch ein allfälliger vertraglicher Anspruch auf eine Befreiung von oder Herabsetzung einer künftigen grundstückbezogenen Abgabe kann deshalb ohne Weiteres rechtsgeschäftlich vom bisherigen Grundeigentümer auf den Erwerber des Grundstücks übertragen werden. Dies gilt umso mehr, wenn sich die genaue Höhe der Abgabe – z.B. wie vorliegend mangels hinreichend konkreter Absichten über die Bebauung des Grundstücks – noch nicht bestimmen lässt. Anders gelagert wären Ansprüche aus einer vertraglichen Vereinbarung über die Befreiung von oder Herabsetzung einer Vorzugslast. Solche wären insofern grundsätzlich übertragbar, als der entsprechende Vorteil bereits zuvor realisiert worden ist. Die Befreiung von einer zukünftigen Abgabe, für welche der Rechtsgrund noch gar nicht gesetzt wurde, ist hingegen aufgrund der persönlichen Natur der Abgabe wie auch des behaupteten Anspruchs und der Unbestimmtheit des Umfangs der Abgabe nicht abtretbar.

E. 3.6.5

Die persönliche Natur des behaupteten Anspruchs ergibt sich überdies aus dem Folgenden. Sofern der Vertrag vom 4. Oktober 1976 eine Befreiung oder Herabsetzung von Kanalisationsanschlussabgaben beinhaltet haben sollte, so hätte eine derartige Befreiung oder Herabsetzung einen besonderen Härtefall gemäss Art. 47 Satz 1 KR Y bzw. ausserordentliche Verhältnisse gemäss § 23 Abs. 2 Satz 2 aEGGSchG vorausgesetzt. Eine Würdigung der persönlichen Verhältnisse der grundsätzlich abgabepflichtigen Person war daher auf jeden Fall erforderlich. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob eine derartige Befreiung oder Herabsetzung von Abgaben überhaupt zulässig war, insbesondere ob sie nicht im Widerspruch zu den damals geltenden Gewässerschutzvorschriften stand (vgl. Art. 47 Satz 2 KR Y, § 23 Abs. 1 und 2 EGGSchG vom 14.5.1974). ■ Die besondere abgaberechtliche Behandlung eines Grundeigentümers aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse bzw. eines Härtefalls bedeutet zwingend, dass im konkreten Einzelfall besondere persönliche Verhältnisse vorliegen. Die Abgabepflicht im Bereich der Kanalisationsanschlüsse belastet nicht ein Grundstück, sondern den Eigentümer desselben. Für die Gewährung einer Befreiung von einer Abgabepflicht oder einer Herabsetzung einer Abgabe müssten persönliche Tatbestandsmerkmale vorliegen, die den Ausschlag geben für

die Gewährung einer solchen Ausnahme, unabhängig davon, dass an die Abgabepflicht selber auch sachliche Voraussetzungen geknüpft sind. Selbst wenn eine – mutmassliche – Befreiung von einer Abgabepflicht auch an besondere sachliche Tatbestandsmerkmale anknüpfte, so kann dies kein Indiz für die Übertragbarkeit der aus einer solchen Befreiung oder Herabsetzung fliessenden Rechte darstellen, weil zusätzlich auch persönliche Tatbestandsmerkmale für die Bejahung ausserordentlicher Verhältnisse bzw. eines Härtefalls vorliegen müssen. ■ Nicht ersichtlich ist dabei, inwiefern mögliche ausserordentliche Verhältnisse, wie sie im Jahr 1976 bei der damaligen Grundeigentümerin für eine Befreiung von oder Herabsetzung der Abgabe auf jeden Fall vorausgesetzt waren, heute beim Beschwerdeführer gegeben wären. Insofern geht mit einer Übertragung der aus der Befreiung bzw. Herabsetzung fliessenden Rechte auch eine Veränderung von deren Inhalt einher, da nicht erkennbar ist, dass die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Befreiung oder Herabsetzung heute vorlägen.

E. 3.6.6

Auch der Inhalt des behaupteten Anspruchs lässt nach dem Gesagten nicht auf eine Übertragbarkeit schliessen.

E. 3.7

Allenfalls könnte eine Übertragung mit Zustimmung des betreffenden Gemeinwesens erfolgen, vergleichbar mit der Situation bei beschränkt übertragbaren Konzessionen (vgl. BGE 132 II 485 E. 7; BVGE 2014/10 E. 3.2). Vorliegend fehlt es jedoch gerade an einer solchen Zustimmung. Die frühere Gemeinde Y hat weder im Zeitpunkt, als die frühere Grundeigentümerin im Rahmen des Grundstückverkaufsvertrags vom 9. Juli 2007 "sämtliche Rechte und Pflichten" aus dem Vertrag vom 4. Oktober 1976 an den Beschwerdeführer übertrug, noch vorgängig oder nachträglich der Verkäuferin oder dem Käufer und jetzigen Beschwerdeführer eine Erklärung abgegeben, wonach sie anerkenne und die Zustimmung dazu erteile, dass mit dem Grundstück auch ein Recht auf Befreiung von Abgaben (Anschlussgebühren) dem Käufer übertragen werde bzw. übertragen worden sei. Auch von der Beschwerdegegnerin als Rechtsnachfolgerin der früheren Gemeinde Y liegt keine derartige Erklärung vor.

E. 3.8

Eine fehlende Zustimmung des Gemeinwesens stünde in ähnlicher Weise auch einer Verrechnung von gegenseitigen Forderungen entgegen, soweit angenommen werden kann, es sei grundsätzlich möglich, die vertragliche Leistung der damaligen Grundeigentümerin bzw. deren mutmassliche Forderung in Höhe der geltend gemachten Wertminderung ihres Grundstücks mit der künftigen Forderung der Gemeinde betreffend Kanalisationsanschlussgebühr zu verrechnen (vgl. auch BGE 103 Ia 31 E. 2b). Verpflichtungen gegen das Gemeinwesen aus öffentlichem Recht können nämlich gegen den Willen des Gläubigers nicht durch Verrechnung getilgt werden (Art. 125 Ziff. 3 OR analog). Dass die Gemeinde Y im Vertrag vom 4. Oktober 1976 im Voraus auf dieses Verrechnungsprivileg verzichtet hätte (vgl. Art. 126 OR analog), ist nicht ersichtlich. Ein solcher Verzicht müsste auf einer ausdrücklichen Bestimmung im Vertrag beruhen, da ansonsten die Geltung des Fiskalprivilegs von Art. 125 Ziff. 3 OR zu vermuten ist. Eine entsprechende ausdrückliche Zustimmung wäre wohl auch erforderlich, wenn eine solche Möglichkeit der Verrechnung vertraglich an eine andere Privatperson übertragen werden soll (vgl. Zellweger-Gutknecht, Berner Komm., Art. 125 OR N 230). Ohnehin würde eine

Verrechnung voraussetzen, dass die gegenseitigen Forderungen gleichartig sind (Art. 120 Abs. 1 OR analog; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 789), was vorliegend nicht ohne Weiteres gegeben ist. ■ Sofern eine Gleichartigkeit der gegenseitigen Forderungen angenommen würde, könnte der mutmassliche Anspruch auf Abgabebefreiung somit auch daher nicht durchgesetzt werden, weil nicht erkennbar ist, dass die frühere Gemeinde Y bzw. die Beschwerdeführerin auf das Fiskalprivileg nach Art. 125 Ziff. 3 OR verzichtet hätten.

E. 3.9

Zusammenfassend erweist sich der behauptete Anspruch auf Befreiung bzw. Herabsetzung von Kanalisationsanschlussabgaben als nicht durch Rechtsgeschäft übertragbar. Dies gilt unabhängig davon, ob eine solche Befreiung oder Herabsetzung im konkreten Fall auch zulässig war oder nicht (vgl. nachstehende E. 4). ■ Der behauptete Anspruch kann nicht allein aufgrund des vertraglichen Handelns der damaligen Gemeinde Y als von der Eigentumsgarantie geschütztes wohlerworbenes Recht gelten. Ein solches ergibt sich auch nicht dadurch, dass das Interesse am Bestandesschutz gegenüber demjenigen an der Durchsetzung des richtigen Rechts von vornherein überwäge. Selbst wenn von einem wohlerworbenen Recht ausgegangen würde, wäre ein solches nicht in jedem Fall übertragbar. Auch ein dingliches Recht mit dem Inhalt des behaupteten Anspruchs wurde nicht begründet, bereits mangels Eintragung im Grundbuch und auch mangels Eintragungsfähigkeit aufgrund des Numerus clausus der dinglichen Rechte. Entsprechendes gilt für den vom Beschwerdeführer geltend gemachten realobligatorischen Anspruch. Die gemäss der Rechtsprechung für öffentlich-rechtliche Ansprüche erforderliche nähere inhaltliche Prüfung ergab, dass aufgrund der persönlichen Natur der Abgabepflicht auch der behauptete Anspruch auf Befreiung von einer Abgabe persönlicher Natur ist. Eine Abgabebefreiung hätte zudem nach gesetzlicher Regelung ausserordentliche Verhältnisse bzw. einen besonderen Härtefall vorausgesetzt, was auf jeden Fall eine Würdigung der persönlichen Verhältnisse der betroffenen, grundsätzlich abgabepflichtigen Person bedingt hätte. Diese sind indessen jeweils individuell, was ebenfalls als personenbezogenes Merkmal einer Übertragbarkeit entgegensteht. Weil eine mögliche Abgabebefreiung jeweils die Abgabepflicht eines bestimmten Abgabesubjekts betrifft, ist deren Übertragung demnach von vornherein ausgeschlossen.

E. 4.1

Selbst wenn der behauptete Anspruch auf Befreiung oder Herabsetzung von Kanalisationsanschlussabgaben von seiner Art her entgegen den vorstehenden Erwägungen übertragbar wäre, müsste ein solcher gültig begründet worden sein, damit sich der Beschwerdeführer erfolgreich darauf berufen könnte.

E. 4.2

Im streitbetroffenen "Dienstbarkeitsvertrag" vom 4. Oktober 1976 räumte die damalige Eigentümerin des Grundstücks z der Gemeinde Y gegen eine einmalige Entschädigung das Recht für die Erstellung und den Betrieb eines öffentlichen Schmutzwasserkanals ("Sammelleitung" im Sinn von Art. 2 Abs. 1 lit. b KR Y) auf ihrem Grundstück über eine Länge von 230 m ein, gemäss dem angehefteten Situationsplan, der integrierenden Bestandteil des Vertrags bildet (Ziff. 1). Gemäss Ziff. 5 erhebt die Gemeinde an den Bau des Kanals keine Perimeterbeiträge. In Ziff. 6 wurde festgehalten was folgt: "Dem Grundeigentümer wird das Anschlussrecht an den Kanal eingeräumt. Die Anschlüsse haben

bei den Schächten zu erfolgen. Das Anschlussrecht erfolgt ohne Kostenfolge." Weiter verpflichtete sich die Gemeinde, der Grundeigentümerin eine einmalige Entschädigung von Fr. 5.-- pro Laufmeter, insgesamt Fr. 1'150.--, sowie von Fr. 400.-- pro Kontrollschacht, insgesamt Fr. 1'600.--, zu bezahlen (Ziff. 8 und 9). Unter "Besondere Vertragsbestimmungen" wurde schliesslich unter anderem vereinbart (Ziff. 7.2), dass die Leitungen bei Bedarf überbaut werden können, wobei die entsprechenden Sicherheitsmassnahmen zulasten des Bauherrn fallen.

E. 4.3.1

Soweit ein Vertrag direkt die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe zum Inhalt hat oder einen im öffentlichen Recht geregelten Gegenstand betrifft, gilt er als öffentlich-rechtlicher (verwaltungsrechtlicher) Vertrag. Demgegenüber liegt eine privatrechtliche Vereinbarung vor, wenn sich der Staat bloss die Hilfsmittel beschafft, derer er zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben bedarf (BGE 134 II 297 E. 2.2, 128 III 250 E. 2b; auch Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1294). Auch gemischte Verträge, d.h. Verbindungen von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Vertrag, sind grundsätzlich möglich (vgl. BVGer-Urteil A-5237/2008 vom 15.7.2009 E. 1.4.2.3; Urteil des Verwaltungsgerichts Bern vom 9.8.1995 in: BVR 1996 S. 333 ff. E. 1, auch zum Folgenden; Wiederkehr/Richli, a.a.O., N 3048; vgl. auch die Sachverhalte in BGE 103 I 505, 103 II 314). Die Verwaltungsjustizbehörde, die über Streitigkeiten betreffend den öffentlich-rechtlichen Teil entscheidet, darf dabei vorfrageweise auch privatrechtliche Fragen im Rahmen eines gemischten Vertrags prüfen (vgl. BGE-Urteile 1C_246/2015 vom 4.3.2016 E. 2.4 und 1C_237/2010 vom 30.8.2010 E. 2.4.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern A 96 525 vom 11.6.1997 E. 3c; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1744 ff.; Plüss, in: Komm. zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Hrsg. Griffel], 3. Aufl. 2014, § 1 VRG N 55; Gygi, a.a.O., S. 207; vgl. auch Klein, a.a.O., S. 11 f., je mit Hinweisen). ■ Insofern, als die damalige Gemeinde Y beim Verzicht auf Perimeterbeiträge hoheitlich handelte, ist der streitbetreffende "Dienstbarkeitsvertrag" gemischter Natur (im Folgenden als "Vertrag vom 5. Oktober 1976" bezeichnet). Soweit behauptet wird, er beinhalte zusätzliche öffentlich-rechtliche Elemente, ist er unter dem Blickwinkel des öffentlich-rechtlichen Vertrags unter Beachtung der dafür massgebenden Kriterien zu prüfen, namentlich dahingehend, ob solche möglichen öffentlich-rechtlichen Vertragsbestandteile überhaupt gültig zustande kamen. ■ Vorliegend betrifft dies die Frage, welche Rechte der damaligen Eigentümerin mit Ziff. 6 Satz 3 des Vertrags betreffend "Anschlussrecht (...) ohne Kostenfolge" eingeräumt wurden.

E. 4.3.2

Für die Auslegung verwaltungsrechtlicher Verträge ist wie bei einem privatrechtlichen Vertrag in erster Linie auf den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien abzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR; empirische oder subjektive Vertragsauslegung). Die subjektive Vertragsauslegung bezieht sich auf den Willen der Vertragsparteien im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. Nachträgliches Parteiverhalten kann berücksichtigt werden, wenn es Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulässt. Lässt sich ein übereinstimmender Parteiwille nicht feststellen, ist der Vertrag so auszulegen, wie er nach dem Vertrauensprinzip verstanden werden durfte und musste (normative oder objektive Vertragsauslegung). Die objektive Vertragsauslegung ergibt sich nicht allein aus dem Wortlaut, sondern kann sich auch aus anderen Elementen ergeben wie aus dem verfolgten Ziel, der Interessenlage der Parteien oder aus den Gesamtumständen; von einem

klaren Vertragswortlaut ist jedoch nur abzuweichen, wenn sich ernsthafte Anhaltspunkte dafür ergeben, dass dieser nicht dem Willen der Parteien entspricht. Im Zweifel und zur Füllung von Lücken in einem Vertrag sind die dispositiven Bestimmungen der einschlägigen Gesetze heranzuziehen, soweit sich nicht genügend klar aus dem Vertrag ergibt, dass davon abgewichen werden sollte. Bei der Auslegung öffentlich-rechtlicher Verträge ist zudem in Zweifelsfällen zu vermuten, dass die Verwaltung nicht bereit ist, etwas anzuordnen oder zu vereinbaren, was mit den von ihr zu wahren öffentlichen Interessen und der einschlägigen Gesetzgebung im Widerspruch steht. Indessen wäre es verfehlt, in allen Fällen der dem öffentlichen Interesse besser dienenden Auslegung den Vorzug zu geben. Die Wahrung des öffentlichen Interesses findet ihre Schranke vielmehr gerade im Vertrauensprinzip, d.h. sie darf nicht dazu führen, dass dem Vertragspartner des Gemeinwesens bei der Vertragsauslegung Auflagen gemacht werden, die er beim Vertragsschluss vernünftigerweise nicht voraussehen konnte (BGE 135 V 237 E. 3.6, 122 I 328 E. 4e, 103 Ia 505 E. 2b; BGer-Urteil 2C_825/2013 vom 24.3.2014 E. 2.2, mit Hinweisen).

E. 4.3.3

Zu prüfen ist demnach gemäss der – im öffentlichen Recht analog anwendbaren – vom Bundesgericht und der herrschenden Lehre vertretenen Willenstheorie für das Zustandekommen von privatrechtlichen Verträgen, ob ein übereinstimmender wirklicher Willen der Parteien festgestellt werden kann. Wenn ein solcher ermittelt worden ist oder sich als nicht feststellbar erweist, greift die Vertrauensstheorie (vgl. Wiegand, Basler Komm., 6. Aufl. 2015, Art. 18 OR N 1 f.). ■ Die Willensäusserung des einzelnen Vertragspartners ist dabei nicht subjektiv (auf dessen persönliches Verständnis seiner eigenen Erklärung zurückbezogen) zu interpretieren. Massgeblich ist vielmehr die Deutung, die der Partner und Adressat der Erklärung dieser unter den gegebenen Umständen in guten Treuen beilegen durfte oder musste. Bei Auseinanderfallen von Wille des Erklärenden und Bedeutung des Erklärten erhält das letztere den Vorrang, und es können Konsenswirkungen eintreten, ohne dass Konsens im Sinn tatsächlicher Übereinstimmung zweier Willensinhalte vorläge ("normativer Konsens"). Diesfalls ist es möglich, dass eine Partei den Vertrag infolge von Willensmängeln (Erklärungsirrtum; vgl. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 1 OR) anfecht (vgl. zum Ganzen: Zellweger-Gutknecht/Bucher, Basler Komm., 6. Aufl. 2015, Einl. vor Art. 1 ff. OR N 71 ff.). ■ Die sog. Erklärungstheorie, welche von einem anderen Teil der Lehre vertreten wird, stellt hingegen zunächst mit Verweis auf Art. 1 OR allein auf die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien ab. Sie begrenzt die Anwendung von Art. 18 Abs. 1 OR auf diejenigen Fälle, wo ein übereinstimmender, vom Wortlaut abweichender Wille der Parteien feststeht, welcher in diesem Falle allein entscheidend sei. Auf den Willen komme es nur an, wenn dieser von den Parteien übereinstimmend bekundet werde oder wenn die Parteien den Vertrag zur Verdeckung eines anderen Geschäfts nur vorschieben (Simulation). Das Vertrauensprinzip spiele nur eine Rolle, wenn die Erklärung unklar oder mehrdeutig sei, wobei in diesem Fall die Auslegung dieser Erklärung zum Zug komme (vgl. Honsell, 100 Jahre Obligationenrecht, in: Zeitschrift für schweizerisches Recht 2011 S. 57 ff., mit weiteren Hinweisen; Zellweger-Gutknecht/Bucher, a.a.O., Einl. vor Art. 1 ff. OR N 75 und 77). ■ Wie im Folgenden dargelegt, führen sowohl die Prüfung nach der Willenstheorie wie auch jene nach der Erklärungstheorie zum gleichen Ergebnis.

E. 4.3.4

Bei der Auslegung eines Vertrags (bzw. einer Willenserklärung) nach dem Wortlaut ist zunächst auf den allgemeinen Sprachgebrauch zur Zeit des Vertragsschlusses abzustellen und nicht auf einen juristischen, technischen oder wissenschaftlichen Wortsinn, allerdings kann je nach dem Kreis der Vertragsbeteiligten auch ein spezifisches Sprachverständnis Vorrang haben (vgl. u.a. BGE 104 II 281 E. 2, 44 II 96 E. 2, BGer-Urteile 5C.179/2006 vom 16.11.2006 E. 2.4.2, 5C.87/2002 vom 24.10.2002 E. 2.3.1; Wiegand, a.a.O., Art. 18 OR N 19, mit Hinweisen). Massgebend für die Bedeutung eines Worts ist allerdings weniger dessen unmittelbarer Wortsinn als seine Stellung im Kontext des Vertrags im Sinn einer systematischen Auslegung (Wiegand, a.a.O., Art. 18 OR N 24, mit Hinweisen). ■ Im Zweifelsfall, bei mehreren vertretbaren Auslegungsvarianten, greifen subsidiär zwei weitere Regeln. Einerseits ist, auch bei privatrechtlichen Verträgen, diejenige Variante massgebend, die den Vertrag nicht ungültig, nichtig oder unvernünftig macht (Grundsatz des favor negotii; BGE 120 II 35 E. 4a, 117 II 609 E. 6c). Andererseits gilt nach der Unklarheitsregel (Grundsatz in dubio contra stipulatorem), dass diejenige Vertragspartei, welche eine unklare Vertragsbestimmung zu verantworten hat, namentlich im Fall vorformulierter Vertragsbestimmungen, die für sie ungünstigere Auslegung hinzunehmen hat (BGE 133 III 607 E. 2.2, 124 III 155 E. 1b; vgl. zum Ganzen: Wiegand, a.a.O., Art. 18 OR N 40).

E. 4.4

Es fragt sich, ob ein übereinstimmender wirklicher Wille der Vertragsparteien hinsichtlich der Bedeutung von Ziff. 6 Satz 3 des Vertrags "Anschlussrecht (...) ohne Kostenfolge" vorliegt, indem beide Vertragsparteien nach Treu und Glaube davon ausgingen oder ausgehen durften und mussten, dass die Willensäusserung der jeweiligen anderen Vertragspartei mit ihrer eigenen übereinstimmte. Allenfalls wäre zu prüfen, ob ein "normativer Konsens" zustande gekommen ist bzw. ob übereinstimmende Willenserklärungen nach objektiver Auslegung vorlagen.

E. 4.5

Beim Willen handelt es sich um eine sogenannte innere Tatsache, die nicht direkt bewiesen werden kann. Vielmehr kann nur aus bestimmten Indizien auf das Vorhandensein eines solchen Willens geschlossen werden. Insofern geht es bei der Ermittlung des Parteiwillens immer um einen im weiteren Sinn mutmasslichen Willen. Die Abgrenzung zwischen empirischer (subjektiver) Ermittlung des wirklichen Willens und der objektivierten (objektivierenden) Auslegung ist kaum möglich (Wiegand, a.a.O., Art. 18 OR N 11 ff., mit weiteren Hinweisen). ■ Zwar wäre es denkbar, weitere Beweise zu erheben; zu denken ist namentlich an eine Anhörung der damals beteiligten Personen. Jedoch erweist sich dies als nicht erforderlich, wie nachstehend darzulegen ist. ■ Grundsätzlich ist nach dem allgemeinen Sprachgebrauch nicht auszuschliessen, dass die damalige Grundeigentümerin mit dem Vertrag rechtlich sichern wollte, dass das Grundstück künftig ohne (jegliche durch die Gemeinde auferlegte) Kostenfolge an den neuen Kanal angeschlossen werden kann. Hingegen lässt der Vertragstext, der ausdrücklich von der Kostenfolge des Anschlussrechts, nicht aber von der Kostenfolge des Anschlusses spricht, auch die Auslegung zu, die Regelung betreffe die Folgen des künftigen effektiven Anschlusses nicht. Diese zweite Auslegung steht in Einklang mit der Stellungnahme und dem Beschluss des Gemeinderats Y und der Stellungnahme des früheren Bausekretärs der Gemeinde Y, alle im Jahr 2007, sowie den Äusserungen der Beschwerdegegnerin als Rechtsnachfolgerin der Gemeinde Y im vorliegenden Verfahren. Sie deuten darauf hin, dass deren Vertreter im Jahr 1976 keine derart weitgehende Befreiung von Kosten beabsichtigten, namentlich keine Befreiung von

künftigen Kanalisationsanschlussabgaben. Bei einer solchen Auslegung ist allerdings auch davon auszugehen, dass sich der Gemeinderat bewusst war, der Grundeigentümerin einen gewissen Vorteil einzuräumen, zumal er den Zusatz "Anschlussrecht (...) ohne Kostenfolge" nur bei ihr in den Vertrag aufnahm. Indem keine Präzisierung hinsichtlich der Bedeutung dieses Zusatzes erfolgte, nahm er zumindest in Kauf, dass die andere Vertragspartei die Kostenbefreiung in einem weiten Sinn auffasste. ■ Es fragt sich jedoch auch, ob die damalige Grundeigentümerin diese Vertragsklausel auch nach Treu und Glauben so verstehen durfte bzw. ob andere Auslegungselemente einer umfassenden Befreiung von Kosten entgegenstehen. Auf jeden Fall ist festzuhalten, dass ein übereinstimmender wirklicher Wille der Vertragsparteien hinsichtlich der Bedeutung von Ziff. 6 Satz 3 des Vertrags, namentlich aufgrund der einander widersprechenden Ausführungen der Vertreter der Vertragsparteien, nicht ohne Weiteres bzw. nicht mit Bestimmtheit erkennbar ist. Somit bedarf es einer detaillierteren objektiven (objektivierenden) Vertragsauslegung. ■ Falls sich überhaupt ein übereinstimmender gemeinsamer Wille bzw. eine übereinstimmende gemeinsame Willenserklärung der Vertragsparteien ergäbe, wäre die Rechtsgültigkeit einer solchen vertraglichen Regelung zu prüfen (vgl. nachstehende E. 5).

E. 4.6.1

Zu klären ist für die Auslegung von Ziff. 6 Satz 3 des Vertrags insbesondere, was der Begriff "Anschlussrecht" bedeutet. Zunächst ist zu prüfen, welche Bedeutungen dem Begriff zukommen können, wenn er im Sinn eines öffentlich-rechtlichen Anspruchs betrachtet wird.

E. 4.6.2

Allgemein ist aufgrund des Wortlauts des Vertrags anzunehmen, dass Ziff. 6 in Satz 1 und Satz 3 mit dem "Anschlussrecht" jeweils dasselbe bezeichnet. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass die weiteren im gleichen Zeitpunkt abgeschlossenen Dienstbarkeitsverträge zwischen der damaligen Gemeinde Y und den betreffenden Grundeigentümern in Ziff. 6 Satz 1 und 2 jeweils dieselbe Formulierung wie der streitbetreffende Vertrag enthält, nämlich "Dem Grundeigentümer wird das Anschlussrecht an den Kanal eingeräumt. Die Anschlüsse haben bei den Schächten zu erfolgen." ■ Bei den übrigen Grundstücken, für welche am 4. Oktober 1976 ebenfalls ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde, handelt es sich um die damaligen Grundstücke y, x, w etc. Überbaut waren von diesen im Jahr 1976 offenbar nur die Grundstücke y und x westlich des Bahnhofs Y sowie die Grundstücke w und v. ■ Da nur ein Teil der betroffenen Grundstücke im Zeitpunkt des Vertragsschlusses überbaut war, ist davon auszugehen, dass ein tatsächlicher Anschluss an die zu erstellende Sammelleitung nur bei diesen kurz bevorstand. Für die unüberbauten Grundstücke ist dies nicht anzunehmen. Es wurde sämtlichen betroffenen Grundstücken, ob bereits überbaut oder nicht, ein "Anschlussrecht" eingeräumt. Bei all diesen stellte sich demnach gleichermassen die Frage nach der Bedeutung dieses Rechts. Weiter kann der Bestand eines "Anschlussrechts" auch nicht davon abhängen, ob im Vertrag zusätzlich spezifiziert wird, ob die Einräumung eines solchen Rechts gegen Entgelt erfolgt oder nicht.

E. 4.6.3

Hinsichtlich einer möglichen konkreten Bedeutung fragt sich zunächst, ob die Einräumung eines "Anschlussrechts" gleichzusetzen ist mit der hoheitlichen Bewilligung eines

Kanalisationsanschlusses. Dagegen spricht, dass eine Anschlussbewilligung gemäss Art. 32 KR Y (i.V.m. § 7 Abs. 2 lit. c aEGGSchG) ein Bewilligungsgesuch voraussetzt, welches einen Situationsplan der Liegenschaft sowie einen Kanalisationsplan mit den erforderlichen detaillierten Angaben enthalten und gleichzeitig mit dem Baugesuch eingereicht werden muss (Art. 31 KR Y). In ähnlicher Weise wie heute (vgl. Art. 17 lit. a GSchG; Art. 22 Abs. 2 lit. b i.V.m. Art. 19 Abs. 1 RPG; § 117 i.V.m. § 195 Abs. 1 PBG) durften zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Jahr 1976 Bewilligungen für den Neu- und Umbau von Bauten und Anlagen aller Art innerhalb des im generellen Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebiets nur erteilt werden, wenn der Anschluss der Abwässer an die öffentliche Kanalisation gewährleistet war (Art. 19 Abs. 1 des damaligen Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 8.10.1971 [AS 1972 950; aGSchG; vgl. auch Botschaft des Bundesrats vom 26.8.1970 in BBl 1970 425]; vgl. auch § 103 des früheren kantonalen Baugesetzes vom 15.9.1970 [aBauG; G XVII 646]). Mit den Bauarbeiten darf nicht begonnen werden, bevor die Anschlussbewilligung erteilt ist (Art. 33 Abs. 1 KR Y). Auch nach damaligem Recht war daher die Anschlussbewilligung mit der entsprechenden Baubewilligung zu koordinieren (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern A 97 187 vom 18.2.1998 E. 3b). Mit anderen Worten war eine Anschlussbewilligung unabhängig von einem konkreten Bauvorhaben nicht möglich.

E. 4.6.4

Denkbar wäre auch ein grundsätzlicher öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Anschluss an eine bestimmte Sammelleitung. Selbst der frühere Anschluss eines bisherigen Gebäudes an die Kanalisation kann jedoch kein unabhängig von einem bestimmten Gebäude bestehendes, zeitlich unbeschränktes wohlerworbenes, durch die Eigentumsgarantie geschütztes Anschlussrecht begründen, das bei späteren baulichen Änderungen als feste Grösse respektiert werden müsste, auch hinsichtlich der Erhebung von Anschlussgebühren. Durch die Errichtung und den Anschluss eines neuen Gebäudes wird vielmehr, auch wenn dieses ein anderes, bereits angeschlossenes Gebäude ersetzt, grundsätzlich ein neuer Abgabetatbestand geschaffen, welcher die Erhebung einer – unter Umständen reduzierten – Anschlussgebühr rechtfertigt (zum Ganzen: BGer-Urteile 2P.223/2004 vom 18.5.2005 E. 3.3.3 und 2C_153/2007 vom 10.10.2007 E. 5.1). ■ Ebenso wenig kann demnach ein solches abstraktes öffentlich-rechtliches Anschlussrecht anderweitig, durch Verfügung oder öffentlich-rechtlichen Vertrag, begründet werden. Dies allein deutet bereits klar darauf hin, dass aus einem "Anschlussrecht (...) ohne Kostenfolge" nicht auf eine Befreiung von künftigen Abwasserabgaben geschlossen werden kann. Der Umstand, dass das Bundesgericht in BGE 103 Ia 31 ein vertraglich begründetes Kanalisationsanschlussrecht bejaht hatte, ändert nichts hieran, zumal es dort (zumindest formell, vorbehaltlich eines materiellen Mangels) um ein gemäss Grundbuch mit Grunddienstbarkeit gesichertes und damit dingliches Recht ging (vgl. vorstehende E. 3.3.6). Daneben gibt es zusätzliche Gründe dafür, dass eine Befreiung von künftigen Abwasserabgaben nicht Gegenstand des streitbetreffenden Vertrags sein kann, was im Folgenden darzulegen sein wird (vgl. nachstehende E. 5).

E. 4.6.5

Ein Anschlussrecht wird in den Abwasser- bzw. Kanalisationsreglementen von Gemeinden einiger Kantone in einem weiteren Zusammenhang erwähnt. Als Gegenstück zur Anschlusspflicht, d.h. zur Pflicht, verschmutztes Abwasser in die Kanalisation einzuleiten, wo eine solche vorhanden ist (Art. 11 Abs. 1 GSchG; Art. 18 Abs. 1 aGSchG), sind die

Inhaber einer öffentlichen Kanalisation dazu verpflichtet, die Abwässer abzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Art. 11 Abs. 3 GSchG; Art. 18 Abs. 2 aGSchG). Insofern haben die Grundeigentümer gemäss diesen Erlassen ein entsprechendes Anschlussrecht gegenüber den Gemeinden bzw. den Inhabern der Kanalisation (vgl. u.a. Gemeinde Obergoms, Art. 6 und 31 Abs. 3 Reglement über die Trinkwasserversorgung, die Abwasserentsorgung, die Kanalisation und deren Gebühren vom 9.10.2009). Dass der streitbetreffende Vertrag auf ein Anschlussrecht in einem solchen Sinn verweist, bei Annahme gleicher tatsächlicher Verhältnisse (vor allem des Stands der Erschliessung), kann nicht ausgeschlossen werden. Jedoch kann ein solcher allgemeiner Anspruch die Grundeigentümer nicht von der Pflicht entbinden, Abwasserabgaben zu bezahlen.

E. 4.7.1

Nach dem Gesagten fragt sich, ob dem Anschlussrecht eine andere, namentlich privatrechtliche, Bedeutung zukommen kann, insbesondere vor dem Hintergrund der zur Zeit des Vertragsschlusses geplanten Sammelleitung.

E. 4.7.2

Die Beschwerdegegnerin macht geltend, in Ziff. 5 des Vertrags werde vorab festgestellt, dass von der Grundeigentümerin gegenwärtig keine Perimeterbeiträge an die Erstellung der streitbetreffenden Sammelleitung erhoben würden. Demgegenüber regle Ziff. 6 des Vertrags, was gelte, falls die Grundeigentümerin tatsächlich einen Anschluss an die Kanalisation wünsche. Diesbezüglich werde ihr ein Anschlussrecht gewährt. Zudem werde – zusätzlich zur Formulierung in den übrigen zeitgleichen Verträgen, als Ergebnis der Verhandlungen mit der damaligen Grundeigentümerin bzw. deren Ehemann – ausdrücklich und der Klarheit dienend festgehalten, dass dieses ohne Kostenfolge erfolge. Dies bedeute, dass die Grundeigentümerin auch im Fall einer späteren Bebauung des Grundstücks (und damit realisierter Anschlusspflicht) keinen Kosten- bzw. Perimeterbeitrag an die Erstellung der Kanalisation leisten müsse. Damit sei auf die besondere finanzielle Abgeltung der Sondervorteile verzichtet worden, welche die Kanalisation für das Grundstück bewirkt habe (Sicherstellung der Einleitung des Schmutzabwassers in das Kanalisationsnetz, Verkürzung der Erschliessungswege und damit Kostenreduktion bei der Erstellung der Hausanschlussleitungen). Das Anschlussrecht beziehe sich auf den Anschluss an die geplante Mischabwasserleitung an den zu diesem Zweck erstellten Schächten.

E. 4.7.3

Der Beschwerdeführer bestreitet diese Darlegung, ohne sich substantiiert mit ihr auseinanderzusetzen. Die Ziff. 6 des Vertrags lasse keine andere Auslegung zu, als jene, dass keine Anschlussgebühren zu entrichten seien, was der Situation der damaligen Grundeigentümerin wie auch dem Beschwerdeführer als heutigen Grundeigentümer gerecht werde. Ergänzend verweist er auf das von ihm in Auftrag gegebene Privatgutachten von Rechtsanwalt X vom 8. Juli 2014. In diesem privaten Gutachten – welches nicht als Gutachten im Sinn von § 96 VRG gelten kann – wird ausgeführt, Ziff. 6 wäre obsolet, wenn sie auch den Perimeterbeitrag betreffen würde. Vielmehr unterscheide der Vertrag zwischen Perimeterbeitrag in Ziff. 5 und Anschlussgebühr in Ziff. 6. Die Formulierung in Ziff. 6 betreffend Anschlussrecht sei deshalb unmissverständlich. Im Übrigen hätten von der Grundeigentümerin wohl kaum Perimeterbeiträge erhoben werden dürfen, da bereits eine öffentliche Abwasserleitung in unmittelbarer Nähe des Grundstücks vorhanden gewesen sei. Dieses habe als bereits erschlossen angesehen werden müssen.

E. 4.7.4

Es zeigt sich, dass die damalige Gemeinde Y entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers grundsätzlich durchaus Perimeterbeiträge an den Bau der streitbetroffenen Sammelleitung hätte erheben können. ■ Gemäss Art. 3 Abs. 2 KR Y (i.V.m. § 9 aEGGSchG) hatte der Ausbau des Kanalisationsnetzes (Sammel- und Anschlussleitungen) im neu zu erschliessenden Baugebiet an sich durch die interessierten Grundeigentümer zu erfolgen. Wie aus den Vorbringen der Beschwerdegegnerin hervorgeht, erstellte die frühere Gemeinde Y jedoch auch in diesen Gebieten Sammelleitungen verschiedene Male selber und übertrug die Kosten anschliessend den betroffenen privaten Grundeigentümern, so offenbar auch im vorliegenden Fall, da die Erstellung durch die Grundeigentümer sich als schwierig erwiesen habe. ■ Dieses Vorgehen war insofern zulässig und auch geboten, als die Gemeinden auf ihrem Gebiet die notwendigen Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen hatten (§ 4 Abs. 1 Satz 1 aEGGSchG). Es oblag gemäss § 5 Satz 1 aEGGSchG grundsätzlich ihnen, für die Ableitung und Reinigung der Abwässer das erforderliche öffentliche Kanalisationsnetz und die zentralen Reinigungsanlagen zu erstellen. Selbst wenn bei besonderen Verhältnissen (§ 9 aEGGSchG) auch Private Abwasseranlagen erstellen konnten, hatten die Gemeinden für den baulichen Gewässerschutz zu sorgen (vgl. auch Botschaft zum aEGGSchG vom 3.9.1973, GR 1973 524 f.). Wenn sich die interessierten Grundeigentümer nicht auf den Bau einer Sammelleitung einigen konnten, waren die Gemeinden demnach aufgrund kantonalen Rechts subsidiär verpflichtet, sie im Sinn einer Ersatzvornahme selber zu erstellen. Wurde eine Sammelleitung durch die Gemeinde selber erstellt, so folgt daraus, dass sie nicht als private Leitung (vgl. Art. 5 Abs. 2 KR Y) gilt, sondern als öffentliche Leitung im Eigentum der Gemeinde (vgl. Art. 2 Abs. 3 sowie Überschrift zu Art. 2 KR Y). ■ Die Gemeinde konnte sodann an die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Sammelleitung, das ein öffentliches Werk darstellt, gestützt auf § 72 Abs. 1 aBauG (vgl. heute: § 109 Abs. 1 Satz 1 PBG) gemäss Perimeterverordnung von den Eigentümern der interessierten Grundstücke Beiträge erheben, nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile und unter Berücksichtigung allfälliger Nachteile, die den Grundstücken aus dem Werk entstehen (vgl. § 73 Abs. 1 aBauG i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 5 Abs. 1 der Verordnung über Grundeigentümer-Beiträge an öffentliche Werke [PV; SRL Nr. 732]). ■ Im vorliegenden Fall verzichtete die frühere Gemeinde Y in Ziff. 5 des Vertrags vom 4. Oktober 1976 darauf, von den interessierten Grundeigentümern Perimeterbeiträge an die Kosten des Baus der Sammelleitung zu erheben.

E. 4.7.5

Es fragt sich, inwiefern die Gemeinde berechtigt war, nebst Perimeterbeiträgen zusätzlich Beiträge oder Gebühren zu erheben. ■ Unter dem Titel der Bau- und Betriebskosten sieht das KR Y vor, dass die Kosten für Erstellung, Betrieb, Reinigung, Unterhalt, Verzinsung und Abschreibung der öffentlichen Abwasseranlagen durch Leistungen der Gemeinde, Beiträge und Gebühren der Grundeigentümer sowie durch allfällige Kantons- und Bundesbeiträge gedeckt werden (Art. 6 KR Y). Die Gemeinde erhebt von den anschlusspflichtigen Grundeigentümern an die Kosten für den Bau, Betrieb, Unterhalt und Reinigung der öffentlichen Abwasseranlagen einen einmaligen Baukostenbeitrag und eine jährliche Betriebsgebühr (Art. 37 Abs. 1 KR Y). Bei überbauten Grundstücken bemisst sich der Baukostenbeitrag nach der Brandversicherungssumme (Gebäudeversicherungssumme) des jeweiligen Gebäudes (Art. 38 Abs. 1 lit. b-d KR Y), bei angeschlossenen Grundstücken

ohne Gebäude nach der Katasterschätzung (lit. a). ■ Bei näherer Betrachtung, insbesondere der genannten Bemessungsgrundlage, zeigt sich, dass der Baukostenbeitrag gemäss Art. 38 KR Y materiell eine Anschlussgebühr darstellt. Begrifflich stellt demgegenüber ein Beitrag eine Abgabe dar, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt wird, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2814, 2817). Die Lehre unterscheidet zwischen solchen Mehrwertbeiträgen im Sinn von Vorzugslasten und den Gebühren. Diese werden in Anschlussgebühren und periodische Benutzungsgebühren unterteilt. Gleich wie die – bereits aufgrund des durch den Bau bewirkten Mehrwerts geschuldeten – Mehrwertbeiträge dienen auch die Anschlussgebühren der Deckung der Erstellungskosten der Abwasseranlagen. Die Anschlussgebühren bilden meist eine Ergänzung zu den Mehrwertbeiträgen, indem sie die durch diese noch nicht gedeckten Erstellungskosten finanzieren (Karlen, a.a.O., S. 555; vgl. auch vorstehende E. 2.3). ■ Im luzernischen Recht wurde der Begriff der Baukostenbeiträge eine Zeit lang mit demjenigen der Anschlussgebühren synonym verwendet (§ 20 Abs. 2 akGSchG gemäss ursprünglicher Fassung vom 13.5.1958 [G XV 405], i.K. ab 1.5.1958 nannte beide Begriffe gleichzeitig, die ab 1.5.1964 geltende Fassung vom 3.3.1964 [G XVI 500] nur noch den ersten). Unter diesem Blickwinkel ist auch zu verstehen, dass Art. 38 Abs. 2 KR Y unter dem Titel der Baukostenbeiträge von der Anrechnung von vor Inkrafttreten des KR Y geleisteten Anschlussgebühren spricht. ■ In seiner Botschaft vom 3. September 1973 zum aEGGSchG wies der Regierungsrat klärend darauf hin, dass das Gesetz nunmehr zwischen Beiträgen und Gebühren unterscheidet. Unter Beiträgen seien die Anteile der Beteiligten an den Baukosten der Anlagen zu verstehen. Die Erhebung von Beiträgen sei, im Gegensatz zu den Gebühren, bereits zulässig, wenn der betreffende Grundeigentümer die Möglichkeit des Anschlusses an die Anlagen erhalte. Gebühren, wie die Anschluss- und die Betriebsgebühr, stellten hingegen das Entgelt für die Benutzung der Anlagen dar. Die Anschlussgebühr sei dabei (mit Verweis auf BGE 92 I 450 E. II.A.2e) die einmalige Gegenleistung des Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, die Kanalisation für die Ableitung der Abwässer zu benutzen (vgl. GR 1973 533). ■ Festzuhalten ist, dass im KR Y eine ungenaue juristische Begrifflichkeit verwendet wird, indem es Anschlussgebühren als Beiträge bezeichnet. Dass solches in einem kantonalen oder kommunalen Erlass vorkommt, insbesondere im Bereich Abwasser, stellt indessen keinen Einzelfall dar (vgl. BGE 106 Ia 241 E. 3b; Karlen, a.a.O., S. 555 Fn. 72). ■ Der "Baukostenbeitrag" war im Sinn einer Anschlussgebühr für die Gesamtheit aller öffentlichen Abwasseranlagen zu leisten, einschliesslich Abwasserreinigungsanlage und sämtlicher Sammelleitungen (vgl. Art. 37 Abs. 1 i.V.m. Art. 1 Abs. 2 KR Y), und zwar unabhängig davon, ob eine bestimmte Sammelleitung durch die interessierten privaten Grundeigentümer selber oder aber an deren Stelle durch die Gemeinde gebaut wird. Der streitbetreffene Perimeterbeitrag ist demgegenüber ein besonderer Kostenbeitrag, der jeweils auf die Erschliessung durch eine spezifische Sammelleitung bezogen ist. Eine einmalige Anschlussgebühr kann zusätzlich zu solchen bereits entrichteten Erschliessungsbeiträgen erhoben werden (vgl. BGer-Urteil 2P.45/2003 vom 28.8.2003 E. 5.1).

E. 4.7.6

In Bezug auf die Bedeutung von Ziff. 6 des Vertrags vom 4. Oktober 1976 ist darauf hinzuweisen, dass beim Perimeterbeitrag der abgabepflichtige Tatbestand allein an den durch die Anlage erstellten Mehrwert (Sondervorteil) anknüpft, so dass die Baukosten bereits nach der Fertigstellung des Werks überbunden werden. Vorzugslasten werden im

Gegensatz zu den Gebühren bereits dann erhoben, wenn der betroffene Grundeigentümer die blosse Möglichkeit des Anschlusses an die Kanalisation besitzt, selbst wenn der Anschluss selber nicht erfolgt ist und die Kanalisation vom Grundeigentümer noch nicht benutzt werden kann (BGE 106 Ia 242 E. 3b; BGer-Urteil 1C_481/2012 vom 21.12.2012 E. 2.1; vgl. auch Karlen, a.a.O., S. 554; Ruch, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, in: ZBl 1996 S. 538). Der Umstand, dass ein Perimeterbeitrag bereits im Zeitpunkt der Anschlussmöglichkeit zu erheben wäre, deutet darauf hin, dass sich der Hinweis auf das "Anschlussrecht (...) ohne Kostenfolge" nicht auf einen künftigen Verzicht auf Perimeterbeiträge bezieht, wie die Beschwerdegegnerin geltend macht.

E. 4.7.7

Eine weitere mögliche Bedeutung des Anschlussrechts und der damit verbundenen Kosten könnte privatrechtlicher Art sein. ■ Leitungen zur Versorgung und Entsorgung, die sich ausserhalb des Grundstücks befinden, dem sie dienen, gehören, wo es nicht anders geordnet ist, dem Eigentümer des Werks und zum Werk, von dem sie ausgehen oder dem sie zugeführt werden (Art. 676 Abs. 1 ZGB; frühere Fassung i.K. bis 31.12.2011 war anders formuliert, allerdings ohne rechtlichen Unterschied; vgl. Botschaft zur Änderung des ZGB [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27.6.2007, BB1 2007 5306). ■ Soweit die frühere Gemeinde Y Eigentümerin eines Werks im Sinn von Art. 676 Abs. 1 ZGB war (aufgrund ihres Eigentums an "übrigen Verbandskanälen" des früheren Zweckverbands für Abwasserreinigung [...]) oder sie aufgrund kommunalen Rechts anderweitig Eigentümerin von öffentlichen Abwasseranlagen war (vgl. Art. 2 KR Y i.V.m. § 7 Abs. 2 lit. a aEGGSchG; vgl. hierzu allgemein BGer-Urteil 1C_565/2014 vom 11.5.2015 E. 2.2), stand ihr in Abweichung vom Akzessionsprinzip das Sondereigentum an den Abwasserleitungen auf anderen Grundstücken zu, für welche zu ihren Gunsten Durchleitungsdienstbarkeiten bestanden. ■ Somit kann die Einräumung eines Anschlussrechts dahingehend verstanden werden, dass die frühere Gemeinde Y damit der Nutzung ihrer Leitung durch den jeweiligen Grundeigentümer und die von ihm verursachten Abwässer privatrechtlich zustimmte. Die diesbezügliche Kostenfolge bezeichnete in diesem Sinn offenbar ein Entgelt für diese Nutzung.

E. 4.8

Aufgrund des Gesagten zeigt sich, dass die frühere Gemeinde Y hoheitlich handelte, soweit sie die Sammelleitung erstellte und auf die Erhebung von Perimeterbeiträgen verzichtete. In der Gewährung des "Anschlussrechts (...) ohne Kostenfolge" kann hingegen ein privatrechtliches Handeln im Sinn einer Zustimmung zur Nutzung und eines Verzichts auf ein Entgelt erblickt werden, womit es insofern von Vornherein an einer Grundlage für eine Abgabebefreiung fehlen würde. Dass die entsprechende vertragliche Bestimmung (Ziff. 7) sich auf ein hoheitliches Handeln und damit die Begründung eines öffentlich-rechtlichen Anspruchs bezöge, erscheint vor dem Hintergrund der möglichen Bedeutungen des Begriffs "Anschlussrecht" demgegenüber weniger wahrscheinlich. Selbst wenn eine hoheitliche Abgabebefreiung beabsichtigt gewesen wäre und auch der Nachweis hierfür gelänge, so hätten für deren Rechtsgültigkeit bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein müssen, die vorliegend nicht gegeben sind (vgl. nachstehende E. 5).

E. 4.9.1

Wie im Folgenden darzulegen, ist nicht erkennbar, dass einer möglichen Befreiung von Abgaben eine gleichwertige Leistung bzw. ein gleichwertiger ersatzfähiger Schaden der

damaligen Grundeigentümerin gegenübergestanden hätte (vgl. zum Ganzen: nachstehende E. 5). Gemäss dem Grundsatz, wonach in Zweifelsfällen bei der Auslegung zu vermuten ist, dass die Verwaltung nicht bereit ist, etwas zu vereinbaren, was mit den von ihr zu wahren öffentlichen Interessen und der einschlägigen Gesetzgebung im Widerspruch stünde bzw. was den Vertrag ungültig, nichtig oder zumindest unvernünftig machte (BGE 139 V 82 E. 3.1.2, 135 V 237 E. 3.6, 122 I 328 E. 4e; vgl. vorstehende E. 4.3.2), bzw. gemäss dem Grundsatz des favor negotii (BGE 120 II 35 E. 4a, 117 II 609 E. 6c; vgl. vorstehende E. 4.3.4) lässt dies eher darauf schliessen, dass die Gemeinde einen solchen Vertragsinhalt nicht beabsichtigt hat. Weder aus dem Vertragswortlaut noch aus den Umständen ergibt sich, dass es für die damalige Gemeinde Y vernünftig und mit den öffentlichen Interessen vereinbar gewesen wäre, auf die Erhebung künftiger Anschlussgebühren im Voraus zu verzichten. ■ Ausserdem müsste davon ausgegangen werden, dass die Sonderbehandlung einer Grundeigentümerin im Gemeinderat thematisiert und wohl auch anderweitig dokumentiert worden wäre, zumal dieser eine Ausnahme von den Vorschriften des KR Y nur bei ausserordentlichen Verhältnissen bzw. in besonderen Härtefällen gestatten durfte (vgl. § 23 Abs. 2 Satz 2 aEGGSchG, Art. 47 Satz 1 KR Y). Hierauf gibt es in den Akten aber keine Hinweise, was zusätzlich darauf schliessen lässt, dass eine Befreiung von künftigen Abwasserabgaben nicht Gegenstand des streitbetreffenden Vertrags war. Dieser bezeichnet in Ziff. 8 und 9 die Entschädigung denn auch als "einmalig". Schliesslich musste den Vertretern der damaligen Gemeinde Y bewusst gewesen sein, dass die Zustimmung zu einem derartigen Vertrag, der auf eine unzulässige Abgabevergünstigung hinauslief (vgl. nachstehende E. 5.5), strafrechtlich relevant sein könnte (vgl. Art. 312 und 314 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs [StGB; SR 311.0]).

E. 4.9.2

Eine Auslegung des streitbetreffenden Vertrags nach dem Vertrauensprinzip führt nicht zu einem anderen Ergebnis. ■ Danach ist eine Willenserklärung so aufzufassen, wie der Empfänger sie aufgrund der Umstände, die ihm im Zeitpunkt des Empfangs bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in guten Treuen verstehen durfte und verstehen musste (BGE 93 I 506 E. 3; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 35 N 1). Grundsätzlich ist in Zweifelsfällen zu vermuten, dass sich der Vertragspartner darüber Rechenschaft gab, dass die Verwaltung keinen Vertrag abschliessen wollte, der mit den von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen in Widerspruch steht. Doch findet auch diesbezüglich die Wahrung des öffentlichen Interesses ihre Schranke gerade im Vertrauensprinzip, d.h. sie darf nicht dazu führen, dass dem Vertragspartner des Gemeinwesens bei der Vertragsauslegung Auflagen gemacht werden, die er beim Vertragsschluss vernünftigerweise nicht voraussehen konnte (vgl. BGE 135 V 237 E. 3.6, 122 I 328 E. 4e und 93 I 506 E. 3, je mit Hinweisen; vgl. vorstehende E. 4.3.2). ■ Der damaligen Grundeigentümerin musste bekannt gewesen sein, dass in den anderen zeitgleich geschlossenen Dienstbarkeitsverträgen ebenfalls ein "Anschlussrecht" eingeräumt wurde. Aus dem Umstand, dass in ihrem Fall das "Anschlussrecht" ohne Kostenfolge erteilt wurde, durfte sie nicht ohne Weiteres darauf schliessen, dass hiermit ein unbedingter Anspruch auf Befreiung von künftigen Anschlussgebühren gemeint war. ■ Weiter musste ihr auch bewusst gewesen sein, dass ihr Grundstück – wie im Folgenden dargelegt – durch die streitbetreffende Kanalisation zusätzlich erschlossen würde und es insofern an Wert gewinnen würde, ohne dass sie dafür Perimeterbeiträge entrichten müsste (vgl. nachstehende E. 5.4.5). Selbst wenn sie tatsächlich befürchtet hätte, das Grundstück könne dadurch eine Wertminderung erfahren und schlechter überbaubar sein, so musste ihr einerseits bewusst gewesen sein,

dass das Grundstück von erheblicher Grösse war und der von der geplanten Leitung nicht direkt betroffene Teil ohne Weiteres überbaubar blieb (vgl. nachstehende E. 5.4.5), andererseits, dass die Gemeinde eine entsprechende Durchleitungsdienstbarkeit auch auf dem Enteignungsweg hätte erlangen können (vgl. nachstehende E. 5.4.3). Zudem war das Grundstück bereits im damaligen Zeitpunkt durch vorbestehende Leitungen belastet (vgl. nachstehende E. 5.4.5). ■ Nach dem Gesagten ist nach Treu und Glauben der Schluss nicht zulässig, dass die damalige Grundeigentümerin nicht hätte voraussehen können, dass die Gemeinde Ziff. 6 des streitbetreffenen Vertrags in dem Sinn auslegt, dass die Erteilung eines "Anschlussrechts (...) ohne Kostenfolge" keine Befreiung von jeglichen Kosten, insbesondere von künftigen Anschlussgebühren, bedeutet.

E. 4.9.3

Die vom Beschwerdeführer angerufene Unklarheitsregel (vgl. vorstehende E. 4.3.4) greift im Übrigen insofern nicht, als der Zusatz betreffend "Anschlussrecht (...) ohne Kostenfolge" offensichtlich nicht durch die Gemeinde vorformuliert war. Vielmehr entstand dieser Zusatz – als Bestandteil der "Besonderen Vertragsbestimmungen" in anderer Schrift gehalten, wie bei einem Teil der übrigen Verträge vom 4. Oktober 1976 – unbestrittenermassen aufgrund der Verhandlungen mit der damaligen Grundeigentümerin. Selbst wenn die Formulierung unklar gewesen sein mag, war dies nicht allein von der Gemeinde zu verantworten. Damit darf der Vertrag auch nicht ohne Weiteres einseitig zu deren Ungunsten ausgelegt werden, insbesondere nicht in einer Weise, für welche ansonsten nicht genügend Anhaltspunkte vorhanden sind und welche den übrigen Umständen nicht gerecht würde und auf eine unrechtmässige Abgabevergünstigung hinausliefe.

E. 4.10

Zusammenfassend ist aufgrund der Auslegung der Begriffskombination "Anschlussrecht (...) ohne Kostenfolge" naheliegend davon auszugehen, dass im Vertrag vom 4. Oktober 1976 keine Abgabebefreiung (im Sinn eines Verzichts auf die Erhebung künftiger Kanalisationsanschlussgebühren) vereinbart wurde. ■ Selbst wenn aber die Vertragsparteien eine Befreiung von künftigen Kanalisationsanschlussgebühren beabsichtigt hätten (bzw. die damalige Grundeigentümerin vernünftigerweise und in guten Treuen nichts anderes hätte voraussehen können), so hätten sie eine solche nicht rechtsgültig begründen können, wie nachstehend darzulegen sein wird.

E. 5.1

Die Voraussetzungen, unter welchen ein Gemeinwesen durch Vertrag mit Privaten auf die künftige Erhebung von Kanalisationsanschlussgebühren ausnahmsweise verzichten dürfte, waren im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Dies ergibt sich aus dem Folgenden.

E. 5.2

Der verwaltungsrechtliche (öffentlich-rechtliche) Vertrag ist heute als Handlungsform des Verwaltungsrechts anerkannt und weit verbreitet. Um zu vermeiden, dass das Legalitätsprinzip ausgehöhlt wird, müssen zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein. Zunächst muss eine kompetenzgemäss erlassene Rechtsnorm den Vertrag vorsehen, dafür Raum lassen oder ihn jedenfalls nicht ausdrücklich ausschliessen; eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung ist nicht erforderlich (BGE 136 I 142 E. 4.1, wie auch zum Folgenden; vgl. auch BGE 105 Ia 207 E. 2a, 103 Ia 31 E. 1b, 103 Ia 505 E. 3a). Weiter muss der Vertrag nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung, die er im Einzelfall

konkretisiert, die geeignetere Handlungsform sein als die Verfügung. Raum für einen Vertrag verbleibt grundsätzlich nur dort, wo das Gesetz der einvernehmlichen Konkretisierung bedarf, namentlich bei beabsichtigter dauerhafter Bindung und bei erheblichem Ermessenspielraum der Behörde (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden S 09 54A vom 22.2.2011 E. 3b; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 33 N 24 ff.). Der Vertragsinhalt darf nicht gegen eine gültige Rechtsnorm verstossen und muss auf einem generell-abstrakten, genügend bestimmten Rechtssatz beruhen, der in Form eines Gesetzes erlassen worden sein muss, wenn es sich um eine wichtige Regelung handelt. Die Anforderungen an die Bestimmtheit des Rechtssatzes sind geringer als bei Verfügungen, sofern das Bedürfnis nach Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit wegen der Zustimmung zur Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses durch die Privaten als geringfügig erscheint. Auch die Grundlage im Gesetz kann bei Verträgen im Allgemeinen schmäler sein als bei Verfügungen, weil staatliche Eingriffe in die Rechte der Privaten weniger intensiv und damit weniger wichtig sind, wenn die Betroffenen ihnen zustimmen (BGE 136 I 142 E. 4.1, mit weiteren Hinweisen; LGVE 2010 III Nr. 11 E. III.1; vgl. auch Klein, a.a.O., S. 56 ff.; Wiederkehr/Richli, a.a.O., N 2964 ff., mit Hinweisen). ■ In besonderen Fällen kann ein verwaltungsrechtlicher Vertrag auch dann abgeschlossen werden, wenn keine Norm ausdrücklich dazu ermächtigt. Jedoch müssen die vertraglich vereinbarten Leistungen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, was im Hinblick auf das Legalitätsprinzip im Abgaberecht umso mehr gilt, wenn der Vertrag die Entrichtung öffentlicher Abgaben regelt (BGE 136 I 142 E. 4.2, mit weiteren Hinweisen; LGVE 2010 III Nr. 11 E. III.1 f.). ■ Kein Raum für vertragliche Vereinbarungen besteht, wenn nach Sinn und Zweck des Gesetzes die Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses im Einzelfall durch Verfügung erfolgen muss oder wenn das Gesetz eine zwingende, abschliessende Regelung enthält, die der Behörde keine Handlungsfreiheit belässt (BVGer-Urteil C-1107/2006 vom 14.9.2009 E. 4.1; vgl. auch Wiederkehr/Richli, a.a.O., N 2966 f.; Müller, Zulässigkeit des Vertrages und zulässige Vertragsinhalte, in: Der verwaltungsrechtliche Vertrag in der Praxis [Hrsg. Häner/Waldmann], Zürich 2007, S. 26 f.). ■ Verwaltungsrechtliche Verträge über die Abgabepflicht im Hinblick auf die Erschliessung von Bauland werden von Rechtsprechung und Lehre grundsätzlich als zulässig erachtet, sofern damit keine eigentliche Abgabevergünstigung bezweckt wird (BGE 136 I 142 E. 4.2, 105 Ia 207 E. 2a, 103 Ia 505 E. 3b, mit Hinweisen; BGer-Urteil 1C_61/2010 vom 2.11.2010 E. 3.2; LGVE 2010 III Nr. 11 E. III.2; vgl. auch Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1322). Abgabevergünstigung bedeutet dabei, dass einem Abgabepflichtigen eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Sonderbehandlung gewährt wird, die ihm wirtschaftliche Vorteile bringt. Keine eigentlichen Abgabevergünstigungsverträge bilden Vereinbarungen über Vergünstigungen, denen eine gleichwertige Leistung gegenübersteht, z.B. Abmachungen über Erschliessungsgebühren, bei welchen der Grundeigentümer Land unentgeltlich oder zu einem wesentlich unter dem Enteignungswert liegenden Preis abtritt und dafür keine Anstösserbeiträge zu entrichten hat (BGE 103 Ia 505 E. 3b und 103 Ia 31 E. 2b, mit Hinweisen; vgl. auch Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern A 96 525 vom 11.6.1997 E. 3d).

E. 5.3

Zwar sahen das aEGGSchG und das KR Y den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Regelung von Anschlussgebühren nicht ausdrücklich vor, doch schlossen sie ihn auch nicht ausdrücklich aus. Der Umfang der Anschlussgebühren ("Baukostenbeitrag") wird in Art. 38 KR Y (i.V.m. § 23 Abs. 1 aEGGSchG) grundsätzlich abschliessend festgesetzt. Allerdings

kann der Gemeinderat gemäss Art. 47 KR Y in besonderen Härtefällen in Bezug auf die kommunalen Vorschriften Ausnahmen gestatten, solange diese nicht den Gewässerschutzvorschriften widersprechen. Auch gemäss damaligem kantonalem Recht war vorgesehen, dass bei ausserordentlichen Verhältnissen die Beiträge und Gebühren angemessen herabzusetzen sind (§ 23 Abs. 2 Satz 2 aEGGSchG). ■ Selbst wenn hoheitliches Handeln des Staats im vorliegenden Zusammenhang nicht ohne Weiteres als geeigneter erscheint als solches in Form der Verfügung, ergibt sich hieraus, dass hinsichtlich einer Vereinbarung über Anschlussgebühren (bzw. eines "Baukostenbeitrags" gemäss Art. 38 KR Y) vertragliches Handeln der damaligen Gemeinde Y grundsätzlich als zulässig zu erachten war, soweit ein besonderer Härtefall bzw. ausserordentliche Verhältnisse vorlagen. Auch vor dem Hintergrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Kanalisationsanschlussgebühren (vgl. BGE 103 Ia 31 und 505) kann vertragliches Handeln des Gemeinwesens in diesem Bereich nicht von vornherein ausgeschlossen werden. ■ Wie im Folgenden darzulegen, erweist sich indessen eine Vereinbarung zum Erlass der Anschlussgebühren bei näherer Betrachtung aufgrund des konkreten Vertragsinhalts als unzulässig, da nicht ersichtlich ist, dass die damalige Grundeigentümerin eine dem Wert der Abgabe entsprechende Gegenleistung erbracht oder einen Schaden in dieser Höhe erlitten hätte bzw. dass anderweitig ein Härtefall bzw. ausserordentliche Verhältnisse vorgelegen hätten.

E. 5.4.1

Die Zulässigkeit eines Vertrags im genannten Sinn würde bedingen, dass die jeweiligen Leistungen der Vertragsparteien in Anwendung des Verhältnismässigkeitsprinzip zueinander in einem ausgewogenen Verhältnis stehen (vgl. hierzu: Klein, a.a.O., S. 93 ff., mit weiteren Hinweisen). Soweit der streitbetreffende Vertrag in Bezug auf die Anschlussgebühren eine Sonderbehandlung gewährt, die von der gesetzlichen Regelung abweicht und der keine gleichwertige Leistung gegenübersteht, läge hingegen ein eigentlicher Abgabevergünstigungsvertrag vor. ■ Möglich wäre grundsätzlich, dass die Leistungen der Gemeinde, einschliesslich einer mutmasslichen Abgabebefreiung, einen Ersatz für Schaden darstellen, welche durch die Durchleitungsdienstbarkeit bzw. die damit ermöglichte Mischabwasserleitung verursacht werden, oder ein Entgelt für andere vertraglich vereinbarte Leistungen seitens der Grundeigentümerin. Wie im Folgenden aufzuzeigen, ist jedoch nicht erkennbar, dass einer Befreiung eine gleichwertige Leistung bzw. ein gleichwertiger ersatzfähiger Schaden der damaligen Grundeigentümerin gegenübergestanden hätte. Dies wiederum lässt darauf schliessen, dass die Gemeinde einen solchen Vertragsinhalt nicht beabsichtigt hat, gemäss dem Grundsatz, wonach in Zweifelsfällen bei der Auslegung zu vermuten ist, dass die Verwaltung nicht bereit ist, etwas zu vereinbaren, was mit den von ihr zu wahrenden öffentlichen Interessen und der einschlägigen Gesetzgebung im Widerspruch steht (BGE 139 V 82 E. 3.1.2, 135 V 237 E. 3.6, 122 I 328 E. 4e).

E. 5.4.2

Falls die Gemeinde im Vertrag auf die Erhebung von Anschlussgebühren im Voraus verzichtet hätte, so hätte es sich um eine Leistung gehandelt, die der Höhe der Abgabe aus damaliger Sicht entsprach. Konkrete Überbauungspläne der damaligen Grundeigentümerin bestanden seinerzeit nicht. Somit war davon auszugehen, dass die Höhe der künftigen Abgabe sich aufgrund des Gebäudewerts bei der damals bekannten maximal zulässigen Nutzung bemessen würde, zumal bei einem Verzicht auf ein Recht im Voraus gänzlich klar

sein muss, was preisgegeben wird (vgl. u.a. Gygi, a.a.O., S. 298). ■ Die Beschwerdegegnerin geht davon aus, dass der Wert der entsprechenden Abgabe bzw. des Verzichts auf sie bei knapp Fr. 300'000.-- gelegen hätte. Dieser Betrag erscheint nachvollziehbar, mit Blick auf die ursprünglich vorgesehenen Baukosten für die nun realisierte Überbauung (Fr. 40'000'000.--), die Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0,5 auf 0,7 (vgl. auch Art. 8 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y sowie § 34 Abs. 2 des früheren BZR) sowie die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise in der Zwischenzeit (Erhöhung um rund 102 % bzw. um den Faktor 2,02 von 166,0 Punkten im Jahr 1976 auf 335,3 Punkte im Jahr 2014 [jeweils Jahresdurchschnitt, berechnet auf Indexbasis vom September 1966], gemäss Teuerungsrechner des Bundesamts für Statistik).

E. 5.4.3

Als Leistung der damaligen Grundeigentümerin zu Gunsten der Gemeinde gilt auf jeden Fall die von ihr eingeräumte Durchleitungsdienstbarkeit. ■ Der Wert einer Dienstbarkeit kann dadurch gemessen werden, welche Entschädigung die Gemeinde im Fall der zwangsweisen Begründung durch formelle Teilenteignung hätte leisten müssen (vgl. Rey, Berner Komm., Art. 730 und 731 ZGB Systematischer Teil N 300 ff.). Die Enteignung eines Durchleitungsrechts im Sinn von Art. 676 Abs. 2 ZGB für den Bau einer Abwasserleitung als Anlage, die im Interesse des Gewässerschutzes geboten ist, wäre grundsätzlich zulässig gewesen (vgl. Art. 9 Abs. 1 aGSchG i.V.m. § 30 aEGGSchG i.V.m. §§ 3, 6 lit. a und 22 des kantonalen Enteignungsgesetzes [kEntG; SRL Nr. 730]; vgl. BGE 104 Ib 199; vgl. auch LGVE 1996 II Nr. 19 E. 2c, 1981 III Nr. 1). ■ Eine Enteignung darf nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 Abs. 2 BV; § 16 kEntG, vgl. auch § 22 Abs. 1 kEntG). Der Enteignete soll keinen Verlust erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen; d.h. nach der Enteignung soll er wirtschaftlich gleichgestellt sein wie ohne diese (statt vieler: BGE 122 I 177 E. 4b/aa). Die von der Praxis für das Bundesgesetz über die Enteignung (EntG; SR 711) erarbeiteten Entschädigungsgrundsätze sind dabei als Auslegungsregeln für das kantonale Recht anerkannt, da sich beide an Art. 26 Abs. 2 BV orientieren (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 183 vom 6.6.2016 E. 5.2; Hess/Weibel, Das Enteignungsrecht des Bundes, Bern 1986, Bd. I, Art. 16 EntG N 2). ■ Bei der Festsetzung der Entschädigung sind gemäss § 18 kEntG alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten ohne sein Verschulden aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen, namentlich der Minderwert, der entsteht, wenn von einem Grundstück oder von mehreren wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken nur ein Teil in Anspruch genommen wird (lit. b), und alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (lit. c).

E. 5.4.4

Werden Dienstbarkeiten auf einem Grundstück auf dem Enteignungsweg errichtet (rechtliche Teilenteignung), so gelangen mangels eigentlichen Verkehrswerts für die Bemessung der Entschädigung die Regeln über die Teilenteignung (vgl. § 18 lit. b und § 21 kEntG) zur Anwendung. Nach der sogenannten Differenzmethode hat der Enteignete Anspruch auf Ersatz der Wertdifferenz, die sich zwischen dem Verkehrswert des unbelasteten und jenem des belasteten Grundstücks ergibt. Neben diesem Minderwert sind allenfalls auch weitere Nachteile zu ersetzen (zum Ganzen vgl. BGE 141 I 113 E. 6.5.1, 129 II 420 E. 3.1 = Pra 2005 Nr. 38, 122 II 246 E. 4, 114 Ib 321 E. 3, je mit Hinweisen; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 183 vom 6.6.2016 E. 5.4; Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19

EntG N 173). Gemäss § 21 Abs. 1 kEntG ist bei einer Teilenteignung für den Minderwert des verbleibenden Teils und die weiteren Nachteile insoweit kein Ersatz zu leisten, als diese durch besondere Vorteile aufgewogen werden, die dem Enteigneten aus dem Werk des Enteigners entstehen (Satz 1). Die Anrechnung besonderer Vorteile hat zu unterbleiben, soweit diese durch Grundeigentümerbeiträge abgegolten werden (Satz 2). Dagegen ist auch der Schaden zu berücksichtigen, der aus dem Entzug oder der Beeinträchtigung solcher den Verkehrswert beeinflussender Eigenschaften entsteht, die ohne die Enteignung aller Voraussicht nach dem verbleibenden Teil erhalten geblieben wären (§ 21 Abs. 2 kEntG). ■ Vorauszusetzen ist für alle Entschädigungskomponenten jedenfalls ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und dem zu entschädigenden Schaden (vgl. BGE 131 II 458 E. 4, 114 Ib 321 E. 3, 106 Ib 381 E. 3a, je mit weiteren Hinweisen; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 09 256 vom 2.5.2011 E. 6a; Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 EntG N 17 f., 25 f., 33, 185 und 197, Art. 22 EntG N 9). ■ Das Ausmass der Minderwertsentschädigung ergibt sich in diesem Sinn aus der Gegenüberstellung und Aufrechnung sämtlicher enteignungsbedingter Vor- und Nachteile, die dem verbleibenden Grundstück erwachsen. Ein Grundstück mag im Vergleich zum Zustand vor der Enteignung ungünstiger überbaubar sein; hat es jedoch überhaupt erst dem Werk des Enteigners seine Erschliessung oder seine wertsteigernde Lage zu verdanken, so erfährt es im Ergebnis keine oder nur eine geringe Werteinbusse, wenn nicht gar eine Wertvermehrung (vgl. Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 EntG N 192, Art. 22 EntG N 2). ■ Bei der Bemessung des Verkehrswerts sind die Möglichkeiten einer besseren Verwendung des Grundstücks (vgl. § 19 Abs. 2 kEntG), namentlich für bauliche Nutzungen, angemessen zu berücksichtigen (vgl. BGE 114 Ib 321 E. 3, 97 I 602). Nach ständiger Rechtsprechung sind jedoch nur diejenigen Nutzungsänderungen von Belang, die in naher Zukunft feststehen oder sehr wahrscheinlich sind (z.B. bei bevorstehender Ein- oder Umzonung), also nicht bloss auf theoretischen und spekulativen Plänen beruhen (vgl. BGE 114 Ib 321 E. 3, 113 Ib 39 E. 4b, 112 Ib 531 E. 3, 97 I 602; Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 EntG N 58). Auch für weitere Schäden (vgl. § 18 lit. c kEntG) bedarf es eines bestimmten Masses an Gewissheit bzw. eines erhöhten Grads an Wahrscheinlichkeit. Ein erst in Zukunft möglicher, noch ungewisser Minderwert bzw. die blossе Befürchtung, dass einmal ein Schaden eintreten könnte, begründet noch keinen Entschädigungsanspruch (Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 EntG N 185 und 197). ■ Den Enteigneten trifft zudem eine Pflicht, alle zumutbaren Vorkehren zu treffen, um den enteignungsrechtlichen Schaden zu vermindern oder gar zu vermeiden; in diesem Umfang ist der Enteigner nicht ersatzpflichtig (BGE 134 II 172 E. 6.2, 110 Ib 43 E. 4). So darf vom Enteigneten namentlich verlangt werden, dass er die Überbauung des mit einer Durchleitungsdienstbarkeit belasteten Grundstücks den neuen Gegebenheiten anpasst (Hess/Weibel, a.a.O., Art. 19 EntG N 185, mit Hinweis auf BGER-Urteil vom 16.12.1964 i.S. Rickenbacher).

E. 5.4.5

Als möglicher wertmindernder Faktor wäre insbesondere zu berücksichtigen, dass die Sammelleitung quer durch das Grundstück geplant wurde. Die Überbauung der Leitungen wurde erlaubt, doch wurde zugleich vereinbart, dass die entsprechenden Sicherheitsmassnahmen zulasten des Bauherrn fallen (Ziff. 7.2 des Vertrags vom 4.10.1976). ■ Aufgrund der grossen Fläche des Grundstücks von rund 30'000 m², wovon rund fünf Sechstel in der Bauzone, und der damals tieferen Ausnützungsziffer (0,5) war nicht ohne Weiteres zu erwarten, dass die damalige Grundeigentümerin mit hoher Wahrscheinlichkeit beabsichtigt hätte, auch den unmittelbar über der Leitung liegenden

Boden zu überbauen. Vielmehr war davon auszugehen, dass eine Überbauung sich auf die nicht von der Leitung betroffenen Flächen von immer noch erheblicher Grösse beschränken würde, zumal nicht ersichtlich ist, dass damals eine baldige Erhöhung der Ausnutzungsziffer zu erwarten gewesen wäre. Schliesslich durfte von der Grundeigentümerin bei einer Enteignung im Rahmen ihrer Pflicht zur Schadensminderung auch verlangt werden, dass sie die Überbauung des Grundstücks der Durchleitungsdienstbarkeit anpasst. ■ Wenn der Wert einer zwangsweise erhobenen Durchleitungsdienstbarkeit zugrunde gelegt wird, ist demnach kein adäquater Kausalzusammenhang zwischen dieser und dem vom Beschwerdeführer geltend gemachten (im Übrigen von der Beschwerdegegnerin bestrittenen) Schaden aus entgangenem Gewinn ersichtlich. Gleiches hat auch für eine vertraglich vereinbarte Dienstbarkeit zu gelten. ■ Ein entsprechender Minderwert des Grundstücks oder weitere zu entschädigende Nachteile aufgrund einer Mindernutzung sind, zumindest in der vom Beschwerdeführer behaupteten Höhe, nicht erkennbar. Selbst wenn sich durch die Dienstbarkeit ein gewisser Minderwert ergäbe – trotz den möglicherweise die Überbaubarkeit bereits beschränkenden vorbestehenden Leitungen für Wasserversorgung und Strom in einigen Metern Abstand parallel zur Sammelleitung – so wäre zu beachten, dass für einen solchen Minderwert und allfällige weitere Nachteile bei einer Teilenteignung gemäss § 21 Abs. 1 Satz 1 kEntG insoweit kein Ersatz zu leisten wäre, als sie durch besondere Vorteile aufgewogen würden, die dem Enteigneten aus dem Werk des Enteigners entstehen. ■ Das streitbetroffene Grundstück erfuhr durch die Erstellung der Abwasserleitung insofern einen erheblichen Vorteil, als es zuvor in geringerem Mass durch private Abwasserleitungen erschlossen war. Die erforderlichen Erschliessungsanlagen werden gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) durch die jeweilige Nutzung der konkreten Zone bestimmt (vgl. BGE 117 Ib 308 E. 4a). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers war die vorbestehende private Sammelleitung (mit Durchmesser von 45 cm) kaum als hinreichende Groberschliessung für eine gesamthafte Überbauung zu betrachten. Da die Gemeinde auf die Erhebung von Perimeterbeiträgen verzichtete, wurden diese besonderen Vorteile nicht durch Grundeigentümerbeiträge abgegolten, womit sie weiterhin anzurechnen sind (vgl. § 21 Abs. 1 Satz 2 kEntG). ■ Zusammenfassend ergibt sich, dass die Durchleitungsdienstbarkeit zwar die Überbaubarkeit des Grundstücks in gewissem Mass beschränkte, aber der mögliche dadurch bedingte, für sich genommen entschädigungsfähige Minderwert des Grundstücks der Mehrwert zumindest teilweise durch dessen verbesserte Erschliessung ausgeglichen wurde. Selbst wenn der Minderwert gegenüber dem Mehrwert leicht überwogen hätte, so ist davon auszugehen, dass ein allfälliger gesamthafter Minderwert jedenfalls weitaus geringer war als die streitbetroffene Anschlussgebühr. Weitere Beweismassnahmen hierzu erübrigen sich daher.

E. 5.4.6.1

Es fragt sich, ob das Gesagte noch zuträfe, wenn ein Verlegungsanspruch der Grundeigentümerin ausgeschlossen worden wäre, wie der Beschwerdeführer behauptet.

E. 5.4.6.2

Gemäss Art. 693 ZGB kann der durch eine nachbarrechtlich begründete (Not-)Durchleitungsdienstbarkeit belastete Grundeigentümer eine seinen Interessen entsprechende Verlegung der Leitung verlangen, wenn sich die Verhältnisse ändern (Abs. 1). Die Kosten der Verlegung hat in der Regel der Berechtigte zu tragen (Abs. 2). Wo besondere Umstände es rechtfertigen, kann jedoch ein angemessener Teil der Kosten dem

Belasteten auferlegt werden (Abs. 3). ■ Das mit Vertrag vom 4. Oktober 1976 vereinbarte Durchleitungsrecht beruht nicht auf den besonderen nachbarrechtlichen Bestimmungen von Art. 691 ff. ZGB. Vielmehr handelt es sich um eine Personaldienstbarkeit zu Gunsten der damaligen Gemeinde Y im Sinn von Art. 781 ZGB. Personaldienstbarkeiten stehen, abgesehen von Art. 781 Abs. 2 ZGB, unter den Bestimmungen über die Grunddienstbarkeiten (Art. 781 Abs. 3 ZGB). ■ Gestützt auf die per 1. Januar 2012 aufgehobene (vgl. AS 2011 4637) Verweisnorm in Art. 742 aAbs. 3 ZGB waren allerdings bis dahin gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch auf Durchleitungsdienstbarkeiten, die nicht aufgrund eines nachbarrechtlichen Anspruchs nach Art. 691 Abs. 1 ZGB begründet wurden, hinsichtlich der Verlegung von Leitungen in allen Punkten die nachbarrechtlichen Vorschriften gemäss Art. 693 ZGB anwendbar (vgl. BGE 97 II 371 E. 5). Mit der Aufhebung von Art. 742 aAbs. 3 ZGB kommt nunmehr für alle Durchleitungsdienstbarkeiten ausser nachbarrechtlichen Notleitungen im Sinn von Art. 691 Abs. 1 ZGB bei Leitungsverlegungen die Kostenregelung nach Art. 742 Abs. 1 ZGB zur Anwendung, gemäss welcher der Grundeigentümer selber die Kosten für die Verlegung zu übernehmen hat (vgl. Botschaft zur Änderung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht] vom 27.6.2007, BBl 2007 5312). ■ Dies bedeutet, dass die Grundeigentümerin unabhängig davon, auf welcher Grundlage die streitbetroffene Durchleitungsdienstbarkeit entstand, ob durch freie Vereinbarung oder durch Zwang, grundsätzlich einen Verlegungsanspruch nach Art. 693 ZGB hatte (bis zum Verkauf des Grundstücks im Jahr 2007), vorbehaltlich eines vertraglichen Ausschlusses dieses Rechts.

E. 5.4.6.3

Hinsichtlich der Voraussetzungen und des Umfangs des Verlegungsanspruchs ist festzuhalten, dass eine Änderung der Verhältnisse im Sinn von Art. 693 Abs. 1 ZGB nur dann vorliegt, wenn Umstände eingetreten sind, die, wenn sie schon zur Zeit der Erstellung der Leitung vorhanden gewesen wären, eine andere Führung der Leitung bedingt hätten. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Leitung durch einen Grundstücksteil geführt wird, der nunmehr für eine bauliche Nutzung bestimmt ist. Dabei können nebst wirtschaftlichen Interessen auch schützenswerte ästhetische und andere immaterielle Gründe zur Verlegung einer Leitung Anlass geben (Meyer-Hayoz, a.a.O., Art. 693 ZGB N 2 f., Rey/Strebel, Basler Komm., 5. Aufl. 2015, Art. 693 ZGB N 4). ■ Das Grundstück z war bereits im Jahr 1976 zum grössten Teil der Bauzone (Wohn- und Gewerbezone, heute: Wohn- und Arbeitszone [vgl. Art. 6 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Y]) zugewiesen und insofern für eine bauliche Nutzung bestimmt. Ob die spätere Erhöhung der Ausnutzungsziffer von 0,5 auf 0,7 eine Änderung der Verhältnisse im Sinn von Art. 693 Abs. 1 ZGB bewirkte, ist fraglich. Inwiefern dies anderweitig eingetreten sein könnte, ist auch nicht ersichtlich. ■ Ausserdem ist zu beachten, dass der Verlegungsanspruch auf eine den Interessen des Belasteten entsprechende Verlegung geht. Dies bedeutet, dass auch gegenläufige Interessen zu berücksichtigen sind und zu prüfen ist, ob die veränderten Verhältnisse von solchem Gewicht sind, dass sie die dem Berechtigten zu verursachenden Kosten überwiegen (Göksu, Handkomm. zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, Art. 693 ZGB N 3; vgl. Liver, Schweizerisches Privatrecht, Bd. V/1, Basel 1977, S. 264 f.). Somit wäre jeweils zu fragen, ob allfällige veränderte Verhältnisse eine Verlegung der Leitung in der vom Grundeigentümer verlangten Art überhaupt hätten rechtfertigen können. Im konkreten Fall wären die Vorteile einer Verlegung an die Grundstücksgrenze gegenüber den entsprechenden baugrundbedingten erheblichen Mehrkosten abzuwägen gewesen. ■

Schliesslich konnte gemäss Art. 693 Abs. 3 ZGB (i.V.m. Art. 742 aAbs. 3 und Art. 781 Abs. 3 ZGB) auch in der Rechtslage vor dem Jahr 2012 ein angemessener Teil der Kosten dem Belasteten auferlegt werden, wo dies besondere Umstände rechtfertigten. Dies konnte insbesondere der Fall sein, wenn ursprünglich im Rahmen der Festsetzung der Entschädigung des Grundeigentümers berücksichtigte Nachteile infolge der Verlegung später wegfielen, namentlich wenn die Verlegung mit einem grossen Kostenaufwand und geringem Nutzen für den Durchleitungsberechtigten verbunden war (vgl. BGE 97 II 371 E. 9; Meyer-Hayoz, a.a.O., Art. 693 ZGB N 11 f.; Rey/Strebel, a.a.O., Art. 693 ZGB N 9; Brücker, Das nachbarrechtliche Durchleitungsrecht, Diss. Zürich 1991, S. 184 f. und 187 f., je mit Hinweisen).

E. 5.4.6.4

Der Beschwerdeführer macht mit Verweis auf die Lehre geltend, die frühere Grundeigentümerin habe auf den Verlegungsanspruch gemäss Art. 693 Abs. 1 ZGB (i.V.m. Art. 742 aAbs. 3 ZGB) implizit verzichtet, indem sie der Überbindung der Kostentragung für Sicherheitsmassnahmen im Fall der Überbauung zugestimmt habe. ■ Wenn ein Grundeigentümer sich bereit erklärt, die Kosten für Schutzvorkehren bei Überbauung einer Leitung selber zu tragen, so kommt dies einem Verzicht auf den Verlegungsanspruch nach Art. 693 ZGB nicht ohne Weiteres gleich. Zwar bejahte das Bundesgericht in dem von der Lehre zitierten Urteil (BGE 71 II 27; vgl. Rey/Strebel, a.a.O., Art. 693 ZGB N 11) die Möglichkeit, dass die Interessen des belasteten Grundeigentümers anstatt durch eine Verlegung der Durchleitung auch durch bauliche Schutzvorkehren (gegen Bruch und Einsturz) wahrgenommen werden können, selbst wenn dies im Gesetz nicht ausdrücklich genannt wird (E. 1). Dabei erachtete es das Bundesgericht allerdings als gerechtfertigt, dass im konkreten Fall die Kosten für die Vorkehren nicht ganz dem Berechtigten, sondern zu einem Drittel auch dem belasteten Grundeigentümer auferlegt wurden (E. 2). ■ Der in BGE 71 II 27 beurteilte Sachverhalt kann nicht mit dem vorliegenden gleichgesetzt werden. Das genannte Urteil bestätigt immerhin, dass bei der Verlegung der Kosten im Sinn von Art. 693 Abs. 2 ZGB jeweils das Interesse des Durchleitungsberechtigten gegenüber dem Interesse des belasteten Grundeigentümers an der Benützung seines Grundstücks abzuwägen ist. Indem die frühere Grundeigentümerin sich bereit erklärte, die Kosten für Schutzvorkehren selber zu übernehmen, deutet dies darauf hin, dass sie dies aufgrund der konkreten Interessenlage als gerechtfertigt erachtete. Da die Kosten solcher Schutzvorkehren aber in der Regel geringer sind als jene einer Verlegung der Leitung – weitaus geringer im vorliegenden Fall, gemäss den Kostenaufstellungen der Parteien – kann aus einer solchen Übernahme nicht darauf geschlossen werden, dass sie von vornherein auch auf ihren grundsätzlichen Verlegungsanspruch nach Art. 693 Abs. 1 ZGB verzichtet hätte. Der Umstand, dass die Verlegung einer Interessenabwägung bedarf und allenfalls auch eine Kostenpflicht des Grundeigentümers mit sich bringt, ändert nichts hieran. Beiden Vertragsparteien musste auch klar gewesen sein, dass eine Verlegung hohe Kosten verursachen würde. Dies weist darauf hin, dass sie die Kostentragung für den Fall einer Verlegung ausdrücklich im Vertrag geregelt hätten, wenn sie eine vom Gesetz abweichende Lösung beabsichtigt hätten. ■ Auch der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin (unabhängig von der per 1.1.2012 geänderten Rechtslage) in den Gesprächen betreffend die Leitungsverlegung im Jahr 2012 einen entsprechenden Verzicht nicht geltend machte, zeigt auf, dass weder sie noch deren Rechtsvorgängerin, die Gemeinde Y, von einem solchen wussten. Wäre mit dem Vertrag vom 4. Oktober 1976 ein solcher Verzicht beabsichtigt worden, so hätte die Gemeinde Y dies mit hoher Wahrscheinlichkeit im Vertrag oder in

ihren eigenen Akten vermerkt, gerade um sich später gegebenenfalls darauf berufen zu können. ■ Es ist ferner auch nicht erkennbar, aus welchem Grund die damalige Grundeigentümerin freiwillig auf einen solchen Verlegungsanspruch hätte verzichten wollen. Auf jeden Fall geht ein entsprechender Verzicht weder aus dem Wortlaut des streitbetreffenen Vertrags noch aus den Umständen der Vertragsentstehung oder der späteren Praxis hinreichend klar hervor.

E. 5.4.6.5

Den damaligen Vertragsparteien musste auch bewusst gewesen sein, dass anstelle einer vertraglichen grundsätzlich auch die zwangsweise Begründung eines Durchleitungsrechts mittels eines Enteignungsverfahrens möglich gewesen wäre. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts war und ist es auch zulässig, den Verlegungsanspruch des belasteten Grundeigentümers durch Enteignung auszuschliessen, dies aufgrund des öffentlichen Interesses an der Errichtung eines rechtlich gesicherten, leicht zugänglichen und nicht von Verlegungsbegehren bedrohten Netzes von öffentlichen Abwasserleitungen (vgl. BGE 104 Ib 199 E. 3b). ■ Auch wenn das angeführte Urteil des Bundesgerichts erst im Jahr 1978 erging, also nach Vertragsschluss, ist davon auszugehen, dass die damalige Gemeinde Y bestrebt gewesen wäre, den Verlegungsanspruch klar auszuschliessen, ob vertraglich oder auf dem Weg der Enteignung, falls sie erwartet hätte, dass die Grundeigentümerin je eine Verlegung der Leitung verlangen würde. Der Vertragsinhalt – nebst der damals tieferen Ausnutzungsziffer – deutet darauf hin, dass eher mit einer Überbauung der Leitung gerechnet wurde, zumal bei einer Verlegung der Leitung, soweit überhaupt aufgrund der Interessen der Beteiligten gerechtfertigt, möglicherweise auch die Grundeigentümerin teilweise kostenpflichtig geworden wäre.

E. 5.4.6.6

Weiter gilt es zu beachten, dass die Begründung einer Durchleitungsdienstbarkeit auf dem Weg der Enteignung nicht ohne Weiteres dazu geführt hätte, dass die Leitung der Ost- oder Westgrenze des Grundstücks z entlang verlaufen wäre. ■ Die Enteignung ist nur zulässig, wenn sie zur Erfüllung von Aufgaben erforderlich ist, die im öffentlichen Interesse liegen (§ 3 kEntG), wobei das Enteignungsrecht nur beansprucht werden kann, soweit es zur Erreichung des Zwecks notwendig ist (§ 5 Abs. 1 Satz 1 kEntG; im gleichen Sinn: Art. 1 EntG). ■ Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fordert das öffentliche Interesse an einem Werk unter anderem, dass dieses auf möglichst zweckmässige Weise erstellt wird. Der Erwerb einer Sache oder eines Rechts muss unumgänglich sein, um das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen. Das ist freilich nicht nur dann anzunehmen, wenn das Werk ohne die Sache bzw. das Recht überhaupt nicht durchführbar wäre, sondern schon dann, wenn es ohne sie nicht zweckmässig oder nur mit einem unverhältnismässigen Mehraufwand ausgeführt werden könnte. Der Grundsatz der Notwendigkeit des Eingriffs bedeutet somit nicht, dass nur gerade derjenige Eingriff ins Eigentum zulässig sei, der zur Verwirklichung des öffentlichen Werks unbedingt notwendig ist, sondern es ist der zur angemessenen Realisierung des Werks erforderliche Eingriff zulässig, was sich auf alles erstrecken kann, was in technischer und rechtlicher Hinsicht dafür notwendig ist. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit (vgl. Art. 5 Abs. 2 BV) erschöpft sich nicht in dem Erfordernis, dass der Eingriff in die Eigentumsrechte zur Erreichung des verfolgten Zwecks notwendig sein muss, sondern verlangt auch eine Abwägung der im konkreten Fall einander entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen (BGE 105 Ib 187 E. 6a, 99 Ia 473 E. 4b, 90 I 328 E. 3). Das Gebot der Verhältnismässigkeit verlangt, dass die von der

Behörde gewählten Massnahmen für das Erreichen des gesetzten Ziels geeignet, notwendig und für den Betroffenen zumutbar sind. Der angestrebte Zweck muss in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln bzw. zu den zu seiner Verfolgung notwendigen Beschränkungen und Eingriffen in die Grundrechte stehen (vgl. BGE 126 I 112 E. 5b, mit Hinweisen; vgl. zum Ganzen auch: Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 295 vom 4.3.2016 E. 9.5.1; Hess/Weibel, a.a.O., Art. 1 EntG N 25 ff.; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 588 f.). ■ Ob eine Enteignung das dem Eigentümer zumutbare Mass überschreitet, wäre letztlich einzelfallweise aufgrund der gesamten Umstände zu beurteilen (vgl. u.a. BGer-Urteil 1P.329/2003 vom 29.9.2003 E. 5; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 14 295 vom 4.3.2016 E. 9.5.1).

E. 5.4.6.7

Sofern bei einer zwangsweisen Begründung einer Durchleitungsdienstbarkeit auf Grundstück z eine alternative Leitungsführung entlang der Grundstücksgrenze in Betracht gezogen worden wäre, so hätte demnach abgewogen werden müssen, inwiefern der dadurch verursachte Mehraufwand gegenüber dem privaten Interesse an einer grösstmöglichen Schonung des Grundstücks gerechtfertigt gewesen wäre. Wegen der erheblichen Probleme bedingt durch den Baugrund (vgl. E. 6.5.4) kann nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass das private Interesse, durch eine alternative Leitungsführung die Beanspruchung des Grundstücks soweit als möglich zu vermindern, demgegenüber überwogen hätte. Somit könnte auch dem Verlegungsanspruch, auf welchen die damalige Grundeigentümerin nach beschwerdeführerischer Auffassung verzichtet hat, nicht ohne Weiteres ein Wert in Höhe der Kosten zugemessen werden, welche eine Verlegung an die Grundstücksgrenze verursacht hätte.

E. 5.4.7

Nach dem Gesagten ist nicht erwiesen, dass es auf dem Weg der Enteignung unmöglich gewesen wäre, eine Durchleitungsdienstbarkeit zu begründen, die ebenso wie die streitbetroffene vorgesehen hätte, dass die Leitung das Grundstück z in dessen Mitte durchquert. Selbst wenn die damalige Grundeigentümerin auf den Verlegungsanspruch nach Art. 693 i.V.m. Art. 742 aAbs. 3 ZGB verzichtet hätte – was nicht erwiesen ist –, wäre der Wert dieses grundsätzlich enteignungsfähigen Anspruchs daher erheblich geringer gewesen, als es der Beschwerdeführer geltend macht. Namentlich aufgrund der Schadenminderungspflicht des Enteigneten fehlte es sodann an einem adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Enteignung und einem entsprechenden erheblichen Minderwert des Grundstücks aufgrund verminderter Überbaubarkeit, welcher nicht zumindest teilweise durch die verbesserte Erschliessung aufgewogen würde. Daher ist auch nicht erwiesen, dass eine solche zwangsweise begründete Dienstbarkeit durch eine finanzielle Entschädigung oder andere Gegenleistung hätte entgolten werden müssen, die ein Hundertfaches des Werts der vorliegend vertraglich vereinbarten Entschädigung von Fr. 2'750.-- betragen hätte (zur Praxis von derartigen Entschädigungsansätzen pro Laufmeter Leitung, auch bei nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken, vgl. Brücker, a.a.O., S. 156, mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; vgl. auch Meyer-Hayoz, a.a.O., Art. 691 ZGB N 48). ■ Entsprechendes gilt auch für den Wert der durch den Vertrag vom 4. Oktober 1976 eingeräumten Dienstbarkeit. Es sind auch keine weiteren vertraglich zugesicherten Leistungen der Grundeigentümerin in solcher Höhe erkennbar, zumal die von ihr ("dem Bauherrn") zu übernehmenden Kosten der Sicherheitsmassnahmen im Fall der Überbauung als weitaus tiefer einzuschätzen sind als diejenigen einer nachträglichen Verlegung der

Leitung. ■ Zusammenfassend ist nicht ersichtlich, dass einem mutmasslichen Verzicht auf eine Abgabbeerhebung in Höhe von rund Fr. 300'000.-- (nach damaligem Stand der allgemeinen Preisentwicklung) eine Gegenleistung oder ein zu entschädigender Vermögensverlust der damaligen Grundeigentümerin in vergleichbarer Höhe gegenübergestanden hätte.

E. 5.5

Nach dem Gesagten fehlt es an einer dem Abgabebetrag entsprechenden Sach- oder Dienstleistung der damaligen Grundeigentümerin als (grundsätzlich) pflichtiger Person (in Form einer Gegenleistung oder allenfalls einer zu entschädigenden Vermögenseinbusse mit vergleichbarem Wert), welche es gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. BGE 103 Ia 31 E. 2b; vgl. auch vorstehende E. 5.2) hätte rechtfertigen können, auf die Erhebung einer Abgabe zu verzichten. Mangels gleichwertiger Gegenleistung wäre der damaligen Grundeigentümerin demnach eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Sonderbehandlung gewährt worden, welche ihr wirtschaftliche Vorteile gebracht hätte. Damit hätte ein entsprechender Vertrag eine unzulässige Abgabevergünstigung bedeutet.

E. 6.1

Selbst wenn im Rahmen des streitbetreffenen Vertrags eine Befreiung von künftigen Anschlussgebühren ("Baukostenbeitrag") formell gültig zustande gekommen wäre, so gälte die darin enthaltene Abgabevergünstigung materiell als Verstoß gegen eine zwingende Rechtsnorm, nämlich den Grundsatz der Gleichbehandlung im Abgaberecht (vgl. Art. 8 Abs. 1 BV). ■ Das Bundesgericht wendet in diesem Fall die Regeln über den Widerruf von Verfügungen sinngemäss an. Demnach kann der Vertrag aufgehoben werden, wenn das Interesse an der Verwirklichung des objektiven Rechts das Vertrauen in die Beständigkeit des Vertrags überwiegt, wobei verletzte Vertrauensschutzansprüche zu entschädigen sind (BGE 138 V 147 E. 2.3 f., 105 Ia 207 E. 2b, 103 Ia 505 E. 4; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 35 N 9).

E. 6.2

Überdies focht der damalige Gemeinderat Y, anwaltlich vertreten, mit jeweiligem Schreiben vom 7. Mai 2008 an den Beschwerdeführer und die frühere Grundeigentümerin, den streitbetreffenen Vertrag infolge Willensmängel für den Eventualfall an, dass ein Gericht die betreffende vertragliche Bestimmung (Ziff. 6) als Befreiung von Anschlussgebühren auslegen sollte. ■ Ein Begehren, wonach der Vertrag aufgrund von Willensmängeln gerichtlich für ungültig zu erklären sei, wäre – soweit jener öffentlich-rechtlichen Inhalts ist – gemäss § 162 lit. a VRG durch verwaltungsrechtliche Klage einzureichen (vgl. BGE 105 Ia 207 E. 2b f.; Klein, a.a.O., S. 188 ff., 192; Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 35 N 10). Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ist hierüber nicht zu entscheiden. Festzuhalten ist immerhin, dass gemäss der Lehre ein Willensmangel seitens der Behörde beim Abschluss von verwaltungsrechtlichen Verträgen zumindest dann beachtlich ist, wenn er einer Gesetzesverletzung gleichkommt (vgl. Klein, a.a.O., S. 191, mit weiteren Hinweisen).

E. 6.3

Wenn zwischen der Verwaltung und einem Privaten ein eigentlicher, widerrechtlicher Abgabevergünstigungsvertrag geschlossen wurde, vermag eine Berufung auf den Grundsatz von Treu und Glauben nicht durchzudringen. Soweit solche Verträge nicht schlechthin nichtig sind, kommt bei einer Güterabwägung dem Interesse an der Verwirklichung des

objektiven Rechts, nämlich an der rechtsgleichen Anwendung des Abgaberechts, insbesondere bei der Durchsetzung der gesetzmässig erhobenen Abgaben, und an der Vermeidung einer unzulässigen Abgabevergünstigung, der Vorrang vor der Beständigkeit einer solchen Vereinbarung und der Beibehaltung der dadurch geschaffenen Rechtslage zu (vgl. BGE 103 Ia 505 E. 4c und 94 I 446 E. 3, mit Hinweisen). Daher wäre der Vertrag diesbezüglich ohnehin aufzuheben, soweit er nicht als (teilweise) nichtig zu beurteilen wäre.

E. 6.4.1

Zu prüfen bleibt, inwiefern sich der Beschwerdeführer im vorliegenden Zusammenhang für seine Ansprüche auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes berufen kann.

E. 6.4.2

Der Vertrauensschutz als Ausfluss des Grundsatzes von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) verleiht dem Privaten einen Anspruch auf Schutz seines berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder andere Verhaltensweisen der Behörden, die auf privater Seite bestimmte Erwartungen begründen, namentlich durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags. Selbst falls ein solcher Vertrag sich im Nachhinein als ungültig oder nichtig erweist, kann sich eine Privatperson grundsätzlich auf sein berechtigtes Vertrauen berufen (vgl. BGE 118 Ia 245 E. 4b; Weber-Dürler, a.a.O., S. 219 ff.; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 620 ff., 632). ■ Wenn eine Bindung der Behörden an den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgrund eines überwiegenden entgegengesetzten öffentlichen Interesses als Vertrauensgrundlage ausgeschlossen ist, kommt als Rechtsfolge des Vertrauensschutzes nur ein Entschädigungsanspruch gegenüber dem Staat im Sinn des finanziellen Ausgleichs eines Vertrauensschadens in Frage (vgl. BGE 125 II 431 E. 6; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 700 ff.; Weber-Dürler, a.a.O., S. 227).

E. 6.4.3

Ein berechtigtes Vertrauen in eine Vertrauensgrundlage setzt aber voraus, dass der Private annehmen durfte, diese sei einwandfrei (Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 22 N 11). Vorliegend hat die damalige Gemeinde Y dem Beschwerdeführer am 27. Juni 2007 gerade schriftlich mitgeteilt, dem Vertrag vom 4. Oktober 1976 könne nicht entnommen werden, dass für eine künftige Überbauung keine "ARA-Anschlussgebühren" erhoben würden. Überdies hat gemäss Grundstückkaufvertrag vom 9. Juli 2007 die frühere Grundeigentümerin im Zusammenhang mit der Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem Vertrag vom 4. Oktober 1976 an den Beschwerdeführer jede Gewährleistung und Haftung wegbedungen. In demselben Vertrag bestätigte der Beschwerdeführer auch die Kenntnis davon, "dass die Gültigkeit des in diesem Vertrag [vom 4.10.1976] vereinbarten unentgeltlichen Anschlussrechtes des Grundeigentümers an den Kanal seitens der Gemeinde in Frage gestellt wird". ■ Damit fehlt es bereits an einer einwandfreien Vertrauensgrundlage. Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 3. Juli 2007 seine eigene Sichtweise der Gemeinde darlegte und diese um eine zusätzliche eingehende Stellungnahme bat. Es war ihm zuzumuten, vor Abschluss des Kaufvertrags – welcher tatsächlich bereits wenige Tage danach erfolgte – die Antwort der Gemeinde abzuwarten, unabhängig davon, dass bereits ein Beurkundungstermin vereinbart worden war.

E. 6.4.4

Weiter müsste der Private gestützt auf sein berechtigtes Vertrauen auch Dispositionen getätigt haben, die nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden können (Tschannen/Zimmerli/Müller, a.a.O., § 22 N 12; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 659 ff.). ■ Dass dies beim Beschwerdeführer zugetragen hätte, ist nicht ohne Weiteres ersichtlich. Wenn er aufgrund seiner Überzeugung, dass der Verzicht auf die Gebührenerhebung rechtens gewesen sei, das streitbetreffene Grundstück zu einem höheren Preis als sonst gekauft hat, so hat er die Mehrkosten selber zu verantworten, zumal er im Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags Kenntnis vom Standpunkt der damaligen Gemeinde Y hatte. Entsprechendes gilt auch für den Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten an Dritte zu einem Preis, welche die Anschlussgebühr nicht einberechnete. Selbst wenn der Beschwerdeführer gewisse Dispositionen getätigt hat im Vertrauen auf eine Befreiung von Anschlussgebühren, so ändert dies nichts daran, dass die Vertrauensgrundlage nicht einwandfrei und somit auch sein Vertrauen darin nicht berechtigt war.

E. 6.4.5

Demnach kann der Beschwerdeführer auch aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf den Schutz berechtigten Vertrauens (vgl. Art. 9 Abs. 2 BV) nichts zu seinen Gunsten ableiten.

E. 8.1

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich zusammenfassend, dass nicht erwiesen ist, dass die frühere Gemeinde Y im Vertrag vom 4. Oktober 1976 mit der damaligen Eigentümerin des Grundstücks z einen Verzicht auf die künftige Erhebung von Kanalisationsanschlussgebühren (bzw. eines "Baukostenbeitrags" im Sinn von Art. 38 KR Y) vereinbart hätte. Selbst wenn eine derartige Abgabebefreiung vereinbart worden wäre, so überwöge das Interesse an der rechtsgleichen Anwendung des Abgaberechts und somit an der Vermeidung einer unzulässigen Abgabevergünstigung gegenüber der Beständigkeit einer solchen Vereinbarung. Ohnehin könnte der angebliche Anspruch auf Abgabebefreiung – selbst wenn er gültig wäre – aufgrund seiner persönlichen Natur nicht auf Drittpersonen übertragen werden, zumindest nicht ohne Zustimmung des betreffenden Gemeinwesens. Auch anderweitig kann der Beschwerdeführer aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Beschwerdegegnerin als Rechtsnachfolgerin der früheren Gemeinde Y hat die strittige Anschlussgebühr auf einer gültigen Rechtsgrundlage und zu Recht erhoben.

E. 8.2

Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. ■ (...)

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