

# **SG\_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/2-2003/9 vom 3. Februar 2003**

Sg Verwaltungsrekurskommission, 2003-02-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_I\\_2-2003\\_9](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_I_2-2003_9)

FR: SG\_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/2-2003/9 du 3 février 2003

IT: SG\_VERWALTUNGSREKURSKOMMISSION I/2-2003/9 del 3 febbraio 2003

## **Regeste**

Art. 20 und 21 GSchVG: Nachbelastung des Kanalisationsanschlussbeitrages zufolge baulicher Erweiterung; Ermittlung der für die Abgabebemessung massgebenden baulichen Wertvermehrung durch Zeitwertvergleich; nachträgliche Unterstellung des Gemeindereglementes unter das fakultative Referendum; Einhaltung des Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzips. eine gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht am 23. April 2004 wegen Verletzung des Kostendeckungsprinzips gutgeheissen (Verwaltungsrekurskommission, 7. Januar 2004, I/2-2003/9)

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekurerhebung ist gegeben. Der Rekurs vom 7. März 2003 ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 30. März 2003 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 41 lit. f Ziff. 4 sowie Art. 45, 47 und 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

### **E. 2**

Gegenstand des Rekurses ist die Nachbelastung von Kanalisationsanschlussbeiträgen für die Mehrwerte, die sich aus den Erweiterungsbauten auf dem Grundstück Nr. ... ergeben haben. Es sind daher zunächst die rechtlichen Grundlagen für die Erhebung dieser Beiträge zu prüfen. a) Beiträge stellen Vorzugslasten dar. Unter einer Vorzugslast verstehen Lehre und Rechtsprechung eine Abgabe, die als Beitrag an die Kosten einer öffentlichen Einrichtung denjenigen Personen auferlegt wird, denen hieraus wirtschaftliche Sondervorteile erwachsen, so dass ein gewisser Ausgleich in Form eines besonderen Kostenbeitrages als gerechtfertigt erscheint (Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Bd. II, 5. Aufl. 1976, Nr. 111, S. 784). Als öffentliche Abgabe (Beitrag) bedarf die Vorzugslast der Grundlage in einem Gesetz im formellen Sinne, also in einem dem Referendum unterstehenden generell-abstrakten Erlass. Dies gilt nicht nur für die erstmalige Erhebung, sondern auch für eine allfällige Nachbelastung. Die in der Kantonsverfassung gewährleistete Gewaltentrennung zwischen gesetzgebender und vollziehender Behörde sowie der Grundsatz der Gesetzmässigkeit aller Abgaben sind daher verletzt, wenn wesentliche Elemente einer Abgabe nicht durch den Gesetzgeber festgelegt werden. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts kann der vollziehenden Behörde indessen die Kompetenz übertragen werden, nach hinreichend im Gesetz

bestimmten Kriterien die absolute Höhe der Abgabe festzulegen, sofern Subjekt, Objekt und Bemessungsgrundlage in einem formellen Gesetz umschrieben sind (BGE 112 Ia 43 f. mit Hinweisen). An die gesetzliche Grundlage eines Beitrages stellt das st. gallische Recht hingegen strengere Anforderungen. Demnach sind die Beiträge im Gegensatz zu den Gebühren umfassend in der formell-gesetzlichen Grundlage zu regeln, d.h. eine Delegation der Bestimmung der absoluten Höhe der Abgabe bzw. der für deren Berechnung massgebenden Ansätze an die vollziehende Behörde ist nicht zulässig (Art. 36 lit. a des Gemeindegesetzes, sGS 151.2, abgekürzt: GG; H. Arta, Die Zuständigkeitsordnung nach dem st. gallischen Gemeindegesetz in der politischen Gemeinde mit Bürgerversammlung, Diss. St. Gallen 1990, S. 82 ff., insbesondere S. 87 f.). Die erhöhten Anforderungen an die gesetzliche Grundlage bei den Beiträgen sind damit zu begründen, dass die individuelle Beitragsleistung dem individuellen Sondervorteil zu entsprechen hat und der Wert dieses Vorteils nach objektiven, sachlichen Gesichtspunkten messbar erscheinen muss. Für den Pflichtigen muss der zu entrichtende Kostenbeitrag deshalb anhand der Angaben im rechtsetzenden Erlass bestimmbar sein (GVP 1981 Nr. 49, S. 84; Imboden/Rhinow, a.a.O., Bd. II, Nr. 111, S. 786 f.; L. Widmer, Das Legalitätsprinzip im Abgaberecht, Zürich 1988, S. 46). Als formelle gesetzliche Grundlage kommt auch ein unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums stehender Gemeindeerlass in Betracht. Dem Legalitätsprinzip ist Genüge getan, wenn der die Abgabe regelnde kommunale Erlass in einem demokratischen Rechtsetzungsverfahren ergeht und auf einer klaren, durch Verfassung oder Gesetz erteilten Ermächtigung an den Gemeindegesetzgeber zur Einführung der betreffenden Abgabe beruht (BGE 97 I 804; GVP 1990 Nr. 21).

b) Sowohl das Bundesrecht als auch das kantonale Recht enthalten Regelungen zum Gewässerschutz und dessen Finanzierung. Verschmutztes Abwasser muss behandelt werden. Man darf es nur mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein Gewässer einleiten oder versickern lassen (Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer, SR 814.20, abgekürzt: GSchG). Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden (Art. 7 Abs. 2 GSchG). Gemäss Art. 11 GSchG muss das verschmutzte Abwasser im Bereich öffentlicher Kanalisationen in die Kanalisation eingeleitet werden (Abs. 1). Der Bereich öffentlicher Kanalisationen umfasst nach Art. 11 Abs. 2 GSchG die Bauzonen (lit. a), weitere Gebiete, sobald für sie eine Kanalisation erstellt worden ist (lit. b), sowie Gebiete, in welchen der Anschluss an die Kanalisation zweckmässig und zumutbar ist (lit. c). Art. 45 GSchG bestimmt, dass die Kantone das Gesetz vollziehen und die erforderlichen Vorschriften erlassen, soweit nicht besondere Vollzugskompetenzen des Bundes betroffen sind. Über die Art und Weise der Finanzierung enthielt das eidgenössische Gewässerschutzgesetz beim Erlass am 24. Januar 1991 keine besonderen Vorschriften. Am 1. November 1997 trat jedoch Art. 60a GSchG in Kraft, der das Verursacherprinzip bei der Abgabenerhebung verankert. Im Übrigen wird die Abgabenerhebung ausschliesslich durch kantonales und kommunales Recht geregelt (vgl. BGE 112 I b 235 ff.). Art. 15 des st. gallischen Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2, abgekürzt: GSchVG) verpflichtet die politische Gemeinde zur Erhebung von Abgaben für Erstellung und Betrieb von Abwasseranlagen. Art. 16 bis 19 GSchVG regelt die Erhebung von Gebühren, während in Art. 20 und 21 GSchVG die Erhebung von Beiträgen verankert ist. Nach Art. 20 Abs. 1 GSchVG kann die politische Gemeinde Beiträge von den Grundeigentümern des Einzugsgebietes erheben. Die besonderen Verhältnisse bei den

einzelnen Grundstücken können im Rahmen der Bemessung nach Art. 21 GSchVG berücksichtigt werden. Als allgemeine Regel und als Ausfluss des Verursacherprinzips enthält Art. 51 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (sGS 731.1, Baugesetz, abgekürzt: BauG) die Verpflichtung, dass die Gemeinden vom Grundeigentümer im Rahmen des ihm zukommenden Sondervorteils Beiträge an die Erschliessung verlangen. Diese Vorschrift ist nicht auf eine bestimmte Art von Erschliessungswerk beschränkt. Art. 20 Abs. 1 GSchVG ist deshalb nicht als blosser Ermächtigung, sondern als Verpflichtung zur Beitragserhebung zu interpretieren. Bereits vor Erlass des GSchVG waren die politischen Gemeinden gestützt auf Art. 13 und 14 des Einführungsgesetzes zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz (in der bis zum 28. Februar 1997 gültigen Fassung, nGS 14-106), verpflichtet, von den Grundeigentümern des Einzugsgebietes Beiträge zu erheben (GVP 1998 Nr. 32). Die Politische Gemeinde Y hat von ihrer Kompetenz im AR Gebrauch gemacht. Das AR wurde vom Baudepartement am 3. September 1979 genehmigt. Am 6. Dezember 1993 nahm der Gemeinderat eine Änderung der Art. 64 und 67 AR vor, welche am 14. April 1994 vom Baudepartement genehmigt wurde. Das AR inklusive Nachtrag vom 6. Dezember 1993 war vom 3. April bis 2. Mai 2003 nachträglich dem fakultativen Referendum unterstellt, wobei in einer Übergangsbestimmung die Rückwirkung des Reglementes auf Fälle, die nicht rechtskräftig erledigt sind, vorgesehen wurde. In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass nach der Praxis des Verwaltungsgerichts die nachträgliche Unterstellung eines Abwasserreglements unter das fakultative Referendum und damit die rückwirkende Erhebung von Beiträgen zulässig ist, sofern in den Übergangsbestimmungen festgelegt wird, an welchen Sachverhalt angeknüpft wird (vgl. VerwGE vom 4. Juni 1998 in Sachen P.G.S. und W.AG, S. 12; VRKE I/2 vom 22. März 2001 in Sachen R.B., S. 7; BGE 120 Ia 265; GVP 1995 Nr. 17). Die Beitragserhebung stützt sich daher in der Politischen Gemeinde Y auf eine hinreichende gesetzliche Grundlage.

### **E. 3**

Bei der umstrittenen Abgabeerhebung handelt es sich um eine Nachbelastung des Kanalisationsanschlussbeitrages als Folge der baulichen Wertvermehrung, welche durch die Erweiterung der Betriebsgebäude der B. AG auf dem Grundstück Nr. ... in S. verursacht worden ist. Im Folgenden sind die veranlagten Nachbelastungen auf ihren materiellen Inhalt zu überprüfen. a) Der Rekurrent macht im Wesentlichen geltend, das Abstellen auf den Gebäudeversicherungswert zur Bemessung des Kanalisationsanschlussbeitrages gemäss Art. 59 AR sei nicht verursachergerecht, da dieser in keinem Zusammenhang zur Abwassermenge stehe. Durch die Verwendung eines Promillesatzes vom Gebäudewert könnten die verursachten Kosten nicht zuverlässig bestimmt werden. Das bundesrechtlich statuierte Verursacherprinzip werde auch dadurch verletzt, dass der Rekurrent bereits einmal einen Beitrag entrichtet habe und es sich bei der vorliegenden baulichen Massnahme nicht um einen Neubau, sondern lediglich um einen Erweiterungsbau handle. Mangels Vorliegens der Unterlagen über die Gesamtaufwendungen für Abwasser sei nicht feststellbar, ob auch eine Verletzung des Äquivalenz- und des Gesamtkostenprinzips vorliege, weshalb die entsprechenden Rechnungen von der Vorinstanz zu edieren seien. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips liege aber schon deshalb vor, weil der Rekurrent für einen blossen Anbau einen Beitrag von Fr. 42'000.-- zu zahlen habe, nachdem er schon früher einmal einen Beitrag für den Neubau habe entrichten müssen. Die Leistung, welche er von der Gemeinde erhalte, stehe in keinem Verhältnis zu dem Betrag, den er zu bezahlen habe. Die Vorinstanz stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass das geltende AR

aus dem Jahre 1979 in einigen Punkten nicht mehr zeitgemäss sei. Ein neues Reglement, das den Anforderungen einer verursachergerechten Erhebung von Beiträgen entspreche, sei in Bearbeitung. Jedoch sei aus Gründen der Rechtsgleichheit bis zum Inkrafttreten des neuen Reglements noch, wie vorliegend geschehen, das AR anzuwenden. b) Gemäss Art. 59 Abs. 1 AR haben die Grundeigentümer und Baurechtsberechtigten an die Kosten der Erstellung, Erweiterung und Erneuerung der öffentlichen Gewässerschutzanlagen einen einmaligen Beitrag vom Zeitwert sämtlicher Haupt- und Nebenbauten zu leisten. Dieser beträgt 30 % für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation von Bauten mit Hauskläranlage (lit. a), 35 % für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation von Bauten ohne Hauskläranlage (lit. b). Für die Berechnung dieser Beiträge ist der gemäss Gesetz über die Gebäudeversicherung auf den 1. Januar des Veranlagungsjahres ermittelte Zeitwert massgebend. Den Neuschätzungen und Wertvermehrungen wird der Zeitwert der rechtskräftigen Grundstückschätzung zugrunde gelegt (Abs. 2). Nach Art. 62 Abs. 1 AR unterliegen nachträglich ausgeführte bauliche Wertvermehrungen im Beitrag von mindestens Fr. 20'000.-- der Beitragspflicht zu den Ansätzen gemäss Art. 59 AR über einmalige Beiträge. Mit der Vorzugslast wird der dem Grundeigentümer mit dem Anschluss an die Kanalisationsversorgung entstehende Mehrwert abgegolten. Der Mehrwert besteht in der Gewähr, die öffentlichen Einrichtungen nutzen zu können (A. Ruch, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, in ZBl 97/1996 S. 539; GVP 1998 Nr. 32). In der Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass mit der Bemessung der Beitragsleistung nach dem Gebäude(versicherungs)wert (Zeit- oder Neuwert) ein geeigneter Massstab zur Bestimmung des Mehrwertes bzw. Sondervorteils verwendet wird, da es sich dabei um einen zuverlässigen Massstab für den Wert des Gebäudes und damit des Vorteils handelt, der dem Grundeigentümer aus der Abwasserentsorgung erwächst (VerwGE vom 21. Oktober 2003 in Sachen A.S., S. 13 mit Hinweisen; GVP 2002 Nr.15; 1992 Nr. 8; K. Vallender, Grundzüge des Kausalabgaberechts, Bern 1976, S. 120). Das Heranziehen schematischer, nach der Durchschnittserfahrung aufgestellter Massstäbe zur Beitragsbemessung wird demnach als zulässig erklärt. Durch dieses System einer gewissen Pauschalierung können unverhältnismässig hohe Vollzugskosten vermieden werden (VerwGE vom 21. Oktober 2003 in Sachen A.S., S. 14). Die Auffassung ist vertretbar, dass derjenige, der ein Gebäude mit höherem Versicherungswert besitzt, allgemein auch einen grösseren Nutzen aus den Erschliessungen ziehe. Es ist gerechtfertigt, ihm eine nach diesem Wert bemessene einmalige Kausalabgabe aufzuerlegen und den Abwasseranfall bei der jährlichen Benutzungsgebühr zu berücksichtigen (ZBl 86/1985 S. 110 f.). Die st. gallische Rechtsprechung hat dabei auch ausdrücklich anerkannt, dass bei Nachbelastungen die Werterhöhung der Differenz zwischen dem aufgewerteten Zeitwert vor und demjenigen nach der baulichen Veränderung entspricht (GVP 1991 Nr. 10; VRKE I/2 vom 23. September 1997 in Sachen V., S. 11). c) Die oben erwähnte Praxis (lit. b) gilt auch vor dem Hintergrund des in Art. 60a GschG bundesrechtlich festgeschriebenen Verursacherprinzips, das nicht zwischen Beiträgen und Gebühren unterscheidet. Nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis hängen liegenschaftsbezogene Kriterien, wie sie in Art. 21 Abs. 1 GSchVG aufgeführt sind, insofern mit den Kosten für die Erstellung und Aufrechterhaltung der ständigen Betriebsbereitschaft der Abwasseranlage zusammen, als die Kapazitäten der Abwasserbeseitigung auf die planerisch und baurechtlich mögliche Höchstbelastung auszulegen sind und sich daher nach Grösse und Bebauungsmöglichkeit der angeschlossenen Liegenschaften richten. Dies bedeutet, dass für die Beitragsbemessung - im Gegensatz zur Bemessung von Verbrauchsgebühren - nicht zwingend auf

verschmutzungs- und mengenabhängige Faktoren, wie sie in Art. 60a GSchG für die Abgabenerhebung grundsätzlich vorgeschrieben werden, abgestellt werden muss. Daher genügen für eine verursachergerechte Beitragsbemessung liegenschaftsbezogene Kriterien gemäss Art. 21 Abs. 1 GSchVG, sofern die Art und Menge des Abwassers im Sinne von Art. 60a Abs. 1 lit. a GSchG im Rahmen der periodischen Verbrauchsgebühren Berücksichtigung finden. Das Bundesgericht hat ausdrücklich festgehalten, dass die Bemessung der Anschlussbeiträge nach dem Versicherungs- oder Steuerwert von Liegenschaften verfassungsrechtlich haltbar sei. Der steueramtliche Liegenschaftsschätzungswert gelte zwar nicht als idealer Massstab für die Bemessung einer Kanalisationsanschlussgebühr; das Abstellen auf solche Werte sei mit sachlichen Gründen aber so lange vereinbar, als Gewähr dafür bestehe, dass die Schätzungswerte der einzelnen Liegenschaften - d.h. der bereits seit längerer Zeit und der erst kürzlich überbauten - in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen und dass keine Sonderfälle vorliegen, in denen der Wert des nicht überbauten Bodens einen aussergewöhnlich hohen Teil des gesamten Liegenschaftswertes ausmacht (VerwGE vom 21. Oktober 2003 in Sachen A.S., S. 14 ff. mit Hinweisen). Das AR sieht einerseits eine jährliche Gebühr auf dem produzierten Abwasser (Art. 65 AR), andererseits einen Kanalisationsanschlussbeitrag (Art. 59 ff. AR) zwecks Finanzierung der öffentlichen Gewässerschutzanlagen vor (vgl. auch Art. 57 AR). Vorliegend ist es demnach nicht zu beanstanden, wenn in Art. 59 AR für die einmalige Beitragserhebung auf den Zeitwert bzw. in Art. 62 in Verbindung mit Art. 59 AR bei baulicher Wertvermehrung auf einen Zeitwertvergleich abgestellt wird. Eine Verletzung des Verursacherprinzips in Bezug auf den Kanalisationsanschlussbeitrag ist folglich sowohl bei der erstmaligen Beitragserhebung als auch bei der Nachbelastung wegen baulicher Wertvermehrung zu verneinen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern ein Beitrag, welcher im Zeitpunkt des Anschlusses an die Baute und in Unkenntnis des künftigen Abwasseranfalles erhoben wird, überhaupt verbrauchsabhängig ausgestaltet werden könnte (vgl. BGE vom 13. Dezember 2P.130/2002, E. 4.2: für den Wasserbeitrag). d) Als Vorzugslastgrundsatz ist beim Beitrag das Kostendeckungsprinzip zu beachten. Auszugehen ist vom Verwendungszweck der Abgabe, der in der Finanzierung des Erschliessungsprojektes besteht, das zum Mehrwert geführt hat. Das Kostendeckungsprinzip besagt, die Höhe des Gesamtertrages aus einer Vorzugslast sei begrenzt durch die Gesamtkosten des Erschliessungsprojektes. Es gilt nur das Gesamtkostendeckungsprinzip (Vallender, a.a.O., S. 112 und 114 f.; A. Hungerbühler, Grundsätze des Kausalabgabenrechts in ZBl 10/2003, S. 520 f.). Ein einzelner Beitrag kann somit im Allgemeinen gar nicht gegen das Kostendeckungsprinzip verstossen, es sei denn ein solcher Verstoss werde vom Beitragspflichtigen im Einzelfall nachgewiesen (GVP 1988 Nr. 33). Im Übrigen ist zu beachten, dass mit den erhobenen Abgaben nicht nur die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt, Sanierung der Erschliessungsanlagen gedeckt sind, sondern auch Abschreibungen und Rückstellungen gebildet werden müssen (vgl. auch Art. 60a Abs. 3 GSchG; GVP 1967 Nr. 74; BGE 125 I 196; VerwGE vom 21. Oktober 2003 in Sachen A.S., S. 23 f.). Vor diesem Hintergrund ist in der Regel kaum zu erwarten, dass die von den Grundeigentümern erhobenen Beiträge auf Dauer zu einem Einnahmeüberschuss führen. Aus der von der Vorinstanz eingereichten Aufstellung über die Ausgaben und die Einnahmen der Abwasserentsorgung von 1991 bis 2002 in der Politischen Gemeinde Y, welche dem Abwasserverband Altenrhein (AVA) angeschlossen ist, ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass bei den fraglichen Anschlussbeiträgen das Kostendeckungsprinzip verletzt würde. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten ergeben

diese Aufstellungen einen schlüssigen Überblick über die Kosten und Einnahmen des Abwasserwesens in der Politischen Gemeinde Y. Der Rekurrent bringt diesbezüglich auch keine begründeten Einwendungen vor. Die Beiträge dienen der Deckung der Kosten für Erstellung, Erweiterung und Erneuerung der öffentlichen Gewässerschutzanlagen (Art. 59 Abs. 1 AR). Im Zeitraum von 1991 bis 2002 bewegen sie sich zwischen rund Fr. 350'000.-- und Fr. 1'600'000.-- und stehen den Investitionen in die Gemeindekanalisation Y von Fr. 12'000.-- bis Fr. 1'150'000.-- sowie den jährlichen Gesamtkosten des AVA von Fr. 530'000.-- bis Fr. 1'300'000.-- gegenüber, wobei in letzteren auch ein Anteil Investitionskosten enthalten ist, welche jedoch nicht separat ausgewiesen werden (vgl. act. 14/2: "Kosten AVA"). Auch wenn jeweils zusätzliche Einlagen in die Gewässerschutzreserve gemacht werden konnten, kann nicht von übersetzten Anschlussbeiträgen gesprochen werden. Die ständig erhöhten Anforderungen an den Gewässerschutz machen in den nächsten Jahren grosse Investitionen in den Ausbau von Abwasserreinigungsanlagen notwendig, für die Reserven gebildet werden müssen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Anschlussbeiträge höher liegen als die in Bezug auf die Gemeindekanalisation getätigten Investitionen in die Gemeindekanalisation und den AVA (inkl. Gewässerschutzreserve). Unter diesen Umständen kann nicht von einer Verletzung des Kostendeckungsprinzips gesprochen werden. e) Auf die Vorzugslasten findet das verfassungsrechtliche Prinzip der Äquivalenz Anwendung. Danach bemisst sich der individuelle Beitrag des Abgabepflichtigen nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, den der einzelne aus der betreffenden öffentlichen Einrichtung bezieht. Die Höhe des Beitrages wird begrenzt durch den dem Grundeigentum aus dem Erschliessungsprojekt erwachsenden wirtschaftlichen Mehrwert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es unmöglich ist, den genauen Mehrwert in jedem Fall einzeln zu bestimmen. Es ist deshalb, wie bereits erwähnt, zulässig auf schematische, der Durchschnittserfahrung entsprechende Massstäbe abzustellen (Häfelin/Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 4. Aufl., Zürich 2002, Rz 2655 f.; Vallender, a.a.O., S. 111 f. und 114). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist im Rahmen von Beitragserhebungen dem Äquivalenzprinzip Genüge getan, wenn die Bemessungsgrundlage für die Beitragsleistung derart gewählt wird, dass sie im Regelfall die Faustregel "je mehr Vorteil, desto höher die Abgabe" nicht verletzt. Dabei hielt es fest, dass es weder unvernünftig noch sachlich unvertretbar erscheine, wenn angenommen werde, der Sondervorteil eines Kanalisationsanschlusses weise bei Grundstücken mit höherem Zeitwert im Vergleich zu Bauten kleineren Ausmasses und mit einem kleineren Wert einen grösseren Mehrwert auf. Die Folge davon ist, dass auch eine bauliche Wertvermehrung der Beitragspflicht unterliegt und nicht gegen das Äquivalenzprinzip verstösst. Dies gilt selbst dann, wenn mit der Anbaute keine Mehrbelastung der Kanalisation verbunden ist. Denn wie bereits dargelegt, liegt der wirtschaftliche Sondervorteil in der Abgeltung des Wertes der Anschlussmöglichkeit, der unabhängig von der Abwassermenge im Einzelfall durch den Bauwert bestimmt wird (GVP 1988 Nr. 33). Vor dem Hintergrund dieser Praxis ist nicht ersichtlich, inwiefern im vorliegenden Fall, in dem für die erstmalige Beitragserhebung und die Nachbelastung bei baulicher Wertvermehrung auf den Zeitwert der Gebäude abgestellt wird (Art. 59 und Art. 62 AR), eine Verletzung des Äquivalenzprinzips vorliegt. Dass es sich beim Betrieb der B. AG um einen Sonderfall im Sinne von Art. 60 AR, namentlich um einen Industriebetrieb mit einem ausserordentlich tiefen Abwasseranfall handelt, der eine Anpassung des Kanalisationsanschlussbeitrages an die besonderen Verhältnisse rechtfertigt, wird nicht geltend gemacht und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die B.

AG als Chemiebetrieb einen im Vergleich zu anderen Industriebetrieben eher überdurchschnittlich hohen Abwasseranfall aufweist. f) Zusammenfassend ergibt sich, dass die Nachbelastung des Kanalisationsanschlussbeitrages für das Grundstück des Rekurrenten grundsätzlich nach den allgemeinen Regeln zu bemessen ist. Es liegt weder eine Verletzung des Verursacher-, des Kostendeckungs-, noch des Äquivalenzprinzips vor. Die Nachprüfung der von der Vorinstanz veranlagten Nachbelastungen (Rechnungen Nr. 31.40553 und 31.40554) ergibt, dass diese korrekt errechnet worden sind. Die Zeitwerte des Lösungsmittellagers und des Labors betragen gestützt auf die amtliche Schätzung vom 12. Juli 2001 Fr. 1'098'000.-- und Fr. 4'305'000.--, jene gemäss amtlicher Schätzung vom 7. Juli 1992 Fr. 616'000.-- und Fr. 3'532'000.--. Letztere sind mit dem dafür vorgesehenen Aufwertungsfaktor von 1,000 auf das Baukostenniveau im Zeitpunkt der Neuschätzung im Jahre 2001 anzuheben (vgl. Anleitung des Finanzdepartementes des Kantons St. Gallen für die amtlichen Grundstücksschätzer, abgekürzt: SchA, Ziff. II/9; Kreisschreiben der GVA betreffend Informationen und Listen 2003 vom 16. Januar 2003: ab dem Jahr 1991 ist keine Bauteuerung mehr zu berücksichtigen). Dementsprechend sind die nachbelasteten Anschlussbeiträge für eine Zeitwertdifferenz für das Lösungsmittellager von Fr. 462'000.-- (Fr. 1'098'000.-- ./ Fr. 616'000.-- [Fr. 616'000.-- x 1,000] = Fr. 482'000.-- ./ Freibetrag von Fr. 20'000.--) und für das Labor von Fr. 753'000.-- (Fr. 4'305'000.-- ./ Fr. 3'532'000.-- [Fr. 3'532'000.-- x 1,000] = Fr. 773'000.-- ./ Freibetrag von Fr. 20'000.--) geschuldet. Sie belaufen sich für das Lösungsmittellager auf Fr. 16'170.-- und für das Labor auf Fr. 26'355.-- (35 % von Fr. 462'000.-- bzw. Fr. 753'000.--, inkl. Mehrwertsteuer). g) Der Rekurs ist somit abzuweisen. Die Rechnungen vom 1. November 2001 (Nr. 31.40553 und 31.40554) und der Entscheid des Gemeinderates Y. vom 3. Februar 2003 sind zu bestätigen.

#### **E. 4**

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'600.-- ist angemessen (vgl. Ziff. 362 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 800.-- ist zu verrechnen. Entscheid: 1. Der Rekurs wird abgewiesen. 2. Der Rekurrent bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 1'600.-- unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 800.--. Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: Nicolaus Voigt Manuela Luminati

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