

ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0153/2014 vom 27. November 2014

ZH Baurekursgericht, 2014-11-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE I Nr. 0153_2014](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_I_Nr_0153_2014)

FR: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0153/2014 du 27 novembre 2014

IT: ZH_BAUREKURSGERICHT BRGE I Nr. 0153/2014 del 27 novembre 2014

Regeste

Die auf der Grundlage der zonengemäss erlaubten baulichen Ausnützung schematisch berechneten Anschlussgebühren erwiesen sich als zulässig, obwohl die tatsächliche Ausnutzungsmöglichkeit durch ein Schutzobjekt auf dem Baugrundstück eingeschränkt war.

Erwägungen

E. 4

Die Vorinstanz entgegnet, es werde nicht bewiesen, dass das Grundstück wegen der Schutzverfügung nicht voll ausgenützt werden könne. Ein gut nutzbares Dachgeschoss wäre durch eine entsprechende Einbindung der Gebäude ins Erdreich möglich gewesen. Dass Abgrabungen nicht bewilligungsfähig sein sollten, entbehre jeglicher Grundlage. Die Bautiefe und die aus feuerpolizeilichen und wohngyienischen Gründen einzuhaltenden Gebäudeabstände würden ein zweites Dachgeschoss ohnehin nur theoretisch zulassen. Das Gesagte gelte auch in Bezug auf das Vorprojekt. Das Problem mit der Unterniveaugarage liesse sich beispielsweise mit einem Fahrzeugaufzug lösen. Das Grundstück könne mit einem entsprechenden Projekt zu einem hohen Anteil ausgenützt werden.

E. 5

Gebühren unterliegen dem Äquivalenzprinzip, welches namentlich das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung [BV]) konkretisiert. Daraus ergibt sich, dass die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert der staatlichen Leistung stehen muss. Dieser Wert bestimmt sich nach dem (nicht notwendigerweise wirtschaftlichen) Nutzen, welchen die Leistung dem Pflichtigen bringt, oder aber nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme der Verwaltung im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweiges (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 2641 ff.). R4.2014.00090 Seite 5

Was Anschlussgebühren im Besonderen betrifft, dürfen sich diese gemäss der konstanten bundesgerichtlichen Praxis nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der (Ab-)Wasserversorgung des Gebäudes bzw. dessen Anschluss erwächst. Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem konkreten Aufwand richten, der dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss entsteht. Vielmehr darf der dem Pflichtigen erwachsende Vorteil auch anhand schematischer Kriterien ermittelt werden. Nach ständiger Rechtsprechung bringen etwa der Gebäudeversicherungswert oder die Geschossfläche diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen konkreten

Inanspruchnahme der Versorgungsnetze abgestellt werden müsste. Zur Bemessung der Anschlussgebühren nach der zonengewichteten Grundstücksfläche führte das Bundesgericht aus, diese Bemessungsmethode stehe nicht im Widerspruch zum Äquivalenzprinzip. Sie stelle nicht auf die baulich tatsächlich beanspruchte Nutzung ab, sondern auf die nach dem Zonenplan mögliche Ausnützung der Liegenschaft. Dieses Nutzungspotenzial als Bemessungsgrundlage heranzuziehen erscheine deshalb gerechtfertigt, weil die Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ebenfalls danach zu dimensionieren seien. Aus Gründen der Praktikabilität müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Gesetzeskonform berechnete Gebühren sind auch dann zulässig, wenn sie im Einzelfall ungewöhnlich hoch sind. Ein Abgehen von der schematischen Bemessung ist nach der Rechtsprechung nur geboten, wenn im konkreten Fall bei der Gebührenberechnung zugrunde gelegten Kriterium die Abweichung von der durchschnittlichen Inanspruchnahme der Infrastrukturanlagen besonders gross ist, also ein eigentliches Missverhältnis zwischen dem Bemessungskriterium und dem tatsächlichen Nutzungspotenzial des Wasser- und Abwasseranschlusses besteht und die Anwendung der gesetzlichen Regelung zu einer nicht mehr vertretbaren Abgabenhöhe führt. Dies kann etwa der Fall sein, wenn die Baute einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweist (vgl. zum Ganzen BGr 2C_356/2013 vom 17. März 2014, E. 5.2.2. f., und BGr 2C_341/2009 vom 17. Mai 2010, E. 4.2., sowie VB.2007.00052 vom 31. Mai 2007, E. 4.1.1. f.). R4.2014.00090 Seite 6

E. 6

Wie bereits dargelegt, richten sich die Anschlussgebühren gemäss SE-GebVO und WR nach der baulichen Ausnützbarkeit des jeweiligen Grundstückes, die das Nutzungspotenzial des Wasser- und Abwasseranschlusses grundsätzlich in sachgerechter Weise spiegelt. Es stellt sich indes die Frage, ob vorliegend das anhand der Grundstücksfläche rechnerisch ermittelte Nutzungspotenzial aufgrund der gegebenen Verhältnisse auf dem Grundstück in tatsächlicher Hinsicht gar nicht ausgeschöpft werden kann und die Einschränkungen so weit gehen, dass geringere Anforderungen an den Wasser- und Abwasseranschluss zu stellen sind, mit entsprechend geringeren Anschlussgebühren. Mit der Baumasse des bestehenden Gebäudes (1'366,68 m³) und derjenigen der geplanten Einfamilienhäuser (1'504,8 m³) wird die auf dem Baugrundstück gemäss Zonenordnung maximal zulässige Baumasse für Hauptgebäude zu immerhin bereits ca. 72 % ausgenützt. Mit der Erstellung von drei Einfamilienhäusern hat sich die Bauherrschaft jedoch für eine sehr lockere Bauweise entschieden. Es ist offensichtlich, dass mit einer kompakteren Überbauung ein wesentlich grösseres Volumen möglich ist. Das bereits erwähnte Vorprojekt (s. act. 9.6.1. ff.) sah die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit zwei Voll- und einem anrechenbaren Dachgeschoss vor. Das Haus hätte fünf bis sechs Wohneinheiten beinhaltet und eine Baumasse von 2'235 m³ aufgewiesen. Damit ergäbe sich eine Ausnützung des Baugrundstücks von gesamthaft ca. 90 %. Weshalb das Vorprojekt – oder zumindest ein ähnlicher Neubau – nicht realisierbar sein soll, ist nicht nachvollziehbar. Das Vorprojekt wurde unter Beachtung des Gutachtens der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich über die Schutzwürdigkeit des ehemaligen Kleinbauernhauses (act. 12.4) und im Hinblick auf dessen Unterschutzstellung erarbeitet. Die inzwischen rechtskräftigen Vorgaben der Schutzverfügung für ein Neubauprojekt sind zumindest in Bezug auf den Schutzabstand von 9 m und die

Gebäudehöhe eingehalten. Die Firsthöhe könnte, wie im Vorprojekt beschrieben (s. act. 9.6.1., S. 2), nötigenfalls durch eine Änderung der Dachneigung reduziert werden. Das Terrain steigt im Neubaubereich von Südosten nach Nordwesten auf einer Distanz von ca. 40 m um lediglich ca. 1,5 m an (s. Höhenkurvenplan des EFH-Projektes in act. 9.2.2.). Es ist, insbesondere auch mit Blick auf das Gefälle der Zufahrtsrampe, nicht nachvollziehbar, weshalb hier die Tiefgarage nicht unter dem gewachsenen Terrain angelegt werden könnte. Nicht erkennbar ist sodann die von der Rekurrentin behauptete Abweichung der Terrainver-

R4.2014.00090 Seite 7

hältnisse, die dem Vorprojekt zugrunde gelegt wurden (s. act. 9.6.2.), zu den effektiv gemessenen Terrainhöhen. Letztere gehen aus den bewilligten Plänen des Einfamilienhausprojektes hervor (s. Höhenkurvenplan und Fassaden- und Schnittpläne in act. 9.2.2. bzw. 9.2.4.). Ebenso wenig ist ersichtlich, dass übermässige Abgrabungen unumgänglich sein sollen. Dies führt zum Schluss, dass die tatsächlichen Gegebenheiten auf dem Baugrundstück und die Einschränkungen infolge der Schutzverfügung dennoch eine weitgehende Ausschöpfung der zonengemäss erlaubten Ausnutzung zulassen. Auch wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten nicht unerheblich eingeschränkt sind, besteht noch kein Missverhältnis zu den gesetzestheoretisch bemessenen Anschlussgebühren. Somit sind die angefochtenen Gebühren nicht zu beanstanden.

E. 7

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen. [...] R4.2014.00090 Seite 8

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