

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00639 vom 26. Januar 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-01-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2011.00639](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00639)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00639 du 26 janvier 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00639 del 26 gennaio 2012

## **Regeste**

Wasseranschlussgebühren | Wasseranschlussgebühren: Zulässiger Widerruf einer materiell unrichtigen Verfügung? Rechtliche Grundlagen betreffend Wasseranschlussgebühren; Streitgegenstand (E. 2.1). Unter Berücksichtigung des Vertrauensgrundsatzes beinhaltet der angefochtene Gebührenbeschluss den teilweisen Widerruf der Gebührenverfügung der Baukommission (E. 2.2). Voraussetzungen des Widerrufs von materiell unrichtigen Verfügungen (E. 3.1). Beim Institut des Widerrufs öffentlich-rechtlicher Verfügungen anerkennen Lehre und Rechtsprechung nicht nur, dass ein solcher jederzeit möglich ist, sondern sie haben auch bereits die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines solchen Widerrufs entwickelt, ohne dass es dabei eines Rückgriffs auf die gesetzliche Regelung eines verwandten Tatbestands - wie § 160 StG - bedürfte (E. 3.2). Das eklatante Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung begründet im Hinblick auf die rechtsgleiche Handhabung kommunaler Gebührenregelungen ein beachtliches öffentliches Interesse an einer rechtskonformen Gebührenauflage (E. 5.1). Die Beschwerdeführerin kann sich auf das Vertrauen ihrer Rechtsvorgängerin berufen, soweit diese ihrerseits das behördlich begründete Vertrauen in die mit der Beschwerdeführerin geschlossenen privatrechtlichen Verträge hat einfließen lassen und gestützt darauf bereits Dispositionen getroffen hat (E. 5.2). Der Bauherrschaft selber kann zwar keine Verantwortung für den Veranlagungsfehler der Behörde überbunden werden. Aufgrund des vorangehenden Verfahrens bestand indessen auch kein besonderer Anlass, auf die Richtigkeit der Veranlagung uneingeschränkt zu vertrauen (E. 5.3). Keine entscheidende Rolle für die vorzunehmende Interessenabwägung spielt der Umstand, dass die fehlerhafte Veranlagung durch die unzuständige Baukommission vorgenommen wurde (E. 5.4). Der Veranlagungsfehler war ohne Konsultation der einschlägigen gesetzlichen Bestimmung - auch für professionelle Bauherrschaften - keineswegs offensichtlich, da die Wasseranschlussgebühren in den Zürcher Gemeinden sehr unterschiedlich ausfallen können (E. 5.5). Fraglich ist, wer heute im Genuss des durch die ungenügende Gebührenauflage entstandenen wirtschaftlichen Vorteils steht (E. 5.6). Die gegebenen Umstände lassen den Widerruf der fehlerhaften Verfügung bzw. die Neuveranlagung als rechtens erscheinen (E. 5.7). Verzicht auf Zusprechung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin aus Billigkeitsgründen (E. 6). Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VB.2011.00639 Urteil der 3. Kammer vom 26. Januar 2012 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Anja Tschirky. In

Sachen Gesellschaft J, vertreten durch RA A, Beschwerdeführerin, gegen Gemeinde B, vertreten durch den Gemeinderat, dieser vertreten durch RA C, Beschwerdegegnerin, betreffend Wasseranschlussgebühren, hat sich ergeben: I. A. Mit Beschluss vom 23. Februar 2006 erteilte die Baukommission B der D AG die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von acht Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 der E S.A. in F. Nach Verkauf des Grundstücks an die G GmbH und die H AG, welche sich zur Einfachen Gesellschaft I zusammengeschlossen hatten, erteilte die Baukommission B am 30. August 2006 eine Wasseranschlussbewilligung und setzte verschiedene Abgaben fest. Die Wasseranschlussgebühren wurden dabei mit einer Gebühr von je Fr. 2'000.- für acht Hauptgebäude und Fr. 3'500.- für einen Kunden, d. h. auf insgesamt Fr. 19'500.- zuzüglich Mehrwertsteuer veranschlagt. Die beiden Gesellschafter veräusserten das Grundstück am 11. Dezember 2006 an die Gesellschaft J und schlossen gleichzeitig einen Totalunternehmervertrag mit dieser über die Errichtung von acht Mehrfamilienhäusern mit Einstellgarage. B. Mit Verfügung vom 30. Juli 2009 ersetzte der Gemeinderat B die Verfügung der Baukommission vom 30. August 2006 und auferlegte der G GmbH und der H AG neu Wasseranschlussgebühren von Fr. 184'000.- zuzüglich Mehrwertsteuer (total Fr. 188'416.-), dies unter Einbezug einer Grundgebühr von je Fr. 2'000.- für acht Hauptgebäude und je Fr. 3'500.- für nunmehr 48 Kunden. Gegen diese Verfügung erhoben die G GmbH und die H AG erfolglos Rekurs beim Bezirksrat K. Eine gegen den Rekursentscheid gerichtete Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht jedoch am 11. Februar 2010 gut, da die G GmbH und die H AG im Zeitpunkt der Fälligkeit der Gebühren nicht mehr Grundeigentümer waren. C. Mit Beschluss vom 27. Oktober 2010 setzte der Gemeinderat B die Wasseranschlussgebühr inklusive Mehrwertsteuer auf Fr. 188'416.- fest und auferlegte diese unter Abzug der bereits bezahlten Gebühren von Fr. 19'968.- der Gesellschaft J. II. Hiergegen erhob die Gesellschaft J am 30. November 2010 Rekurs beim Bezirksrat K und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Der Bezirksrat wies das Rechtsmittel am 7. September 2011 ab, auferlegte die Verfahrenskosten der Gesellschaft J und verpflichtete diese, der Gemeinde B eine Parteientschädigung von Fr. 1'800.- zu bezahlen. III. Die Gesellschaft J erhob dagegen am 6. Oktober 2011 Beschwerde mit dem Antrag, der Rekursentscheid sowie der Beschluss der Gemeinde seien aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde B. Der Bezirksrat K übermittelte die Akten am 14. November 2011 und verzichtete unter Verweis auf seinen Entscheid auf eine Vernehmlassung. Die Gemeinde B beantwortete die Beschwerde am 10. November 2011 und beantragte deren Abweisung, unter Kosten und Entschädigungsfolge zulasten der Gesellschaft J. In ihren weiteren Eingaben vom 23. November 2011, 22. Dezember 2011 und 16. Januar 2012 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. Der Streitwert inklusive Mehrwertsteuer beträgt Fr. 168'448.- und fällt in die Zuständigkeit der Kammer (§ 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 38b Abs. 1 lit. c VRG). 2. 2.1 Gemäss Art. 51 des Reglements über die Abgabe von Wasser durch die Gemeindewasserversorgung vom 27. Juni 2005 (Wasserreglement, WR) wird für den Anschluss an die Wasserversorgung und die Mitbenützung der bestehenden Wasserversorgungsanlagen eine einmalige Anschlussgebühr erhoben (Abs. 1). Die Anschlussgebühr besteht aus einer Grundgebühr pro Hauptgebäude und einer Gebühr pro Kunde (Abs. 2), wobei als Kunden räumliche und

wirtschaftliche Einheiten wie Wohnungen, Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe etc. gelten (Abs. 3). Gemäss Art. 56 Abs. 1 WR schuldet die einmaligen Gebühren, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer bzw. Baurechtsberechtigter der angeschlossenen Liegenschaft ist. Überdies schulden alle Nacherwerber die im Zeitpunkt des Liegenschaftenerwerbs noch ausstehenden Gebühren. Die vorliegend strittige Gebühr wurde im Entscheid der Baukommission vom 30. August 2006 ausgehend von nur einem Kunden falsch berechnet, während sie im angefochtenen Entscheid ausgehend von 48 Wohneinheiten und dementsprechend von 48 Kunden gestützt auf Art. 51 WR unbestrittenermassen richtig berechnet ist. Umstritten ist jedoch, ob die fehlerhafte Gebührenberechnung nunmehr zulasten der neuen Grundeigentümerin korrigiert werden darf.

2.2 Die Vorinstanz ging von einem Widerruf des ursprünglichen Gebührentscheids vom 30. August 2006 aus. Dagegen macht die Beschwerdeführerin vorab geltend, der ursprüngliche Gebührentscheid der Baukommission sei im angefochtenen Entscheid des Gemeinderats gar nicht widerrufen worden, denn ein solcher Widerruf hätte im Dispositiv des Beschlusses ausdrücklich angeordnet werden müssen. Dem angefochtenen Beschluss ist nach dem Vertrauensgrundsatz derjenige Sinn und Inhalt zu geben, welcher ihm ein vernünftiger Verfügungsadressat aufgrund der Umstände in guten Treuen beilegen darf und muss (BGE 115 II 415 E. 3a mit Hinweisen; René Rhinow/Beat Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel/Frankfurt a. M. 1990, Nr. 74 B V a; Beatrice Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Basel/Frankfurt a. M. 1983, S. 40 f.). Der Beschluss stellt in seinen Erwägungen fest, dass der Beschluss betreffend die Wasseranschlussgebühren vom 30. August 2006 von der hierfür nicht zuständigen Baukommission getroffen wurde und nur einen anstatt 48 Kundeneinheiten berechnete. Demensprechend erfolgte die neue Gebührensatzung aufgrund von 48 Kundeneinheiten à Fr. 3 ' 500.-, wobei der Beschwerdeführerin die bereits aufgrund der ursprünglichen Festsetzung geleistete Zahlung über Fr. 19 ' 968.- angerechnet wurde. Bei dieser Ausgangslage kann kein Zweifel daran bestehen, dass die berichtigte Gebührensatzung im neuen Beschluss des Gemeinderates die ursprüngliche fehlerhafte Festsetzung der Wasseranschlussgebühren der Baukommission ersetzen sollte. Darin liegt sinngemäss ein Widerruf der in Disp.-Ziff. 3 des ursprünglichen Beschlusses der Baukommission erfolgten Auflage von Wasseranschlussgebühren. Die weiteren Inhalte des Beschlusses der Baukommission vom 30. August 2006 wie etwa die Wasseranschlussbewilligung oder die festgesetzten Erschliessungsbeiträge und Bauwassergebühren sind von dem neuerlichen Beschluss jedoch nicht berührt. Kann demnach der angefochtene Beschluss vernünftigerweise nur in diesem Sinn verstanden werden, so schadet es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht, dass der Begriff "Widerruf" selber weder in den Erwägungen noch im Dispositiv des Entscheids verwendet wurde und auch eine konkrete Bezugnahme zur widerrufenen Disp.-Ziff. 3 des Beschlusses der Baukommission vom 30. August 2006 fehlt. Demgemäss beinhaltet der angefochtene Gebührenbeschluss den teilweisen Widerruf der Gebührenverfügung der Baukommission vom 30. August 2006. Soweit die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang die Verletzung des rechtlichen Gehörs rügt und beanstandet, dass sie erst im Rekursentscheid darüber informiert worden sei, dass ein Widerruf vorliege, dessen Umfang nach wie vor nicht definiert sei, ist ihr Einwand unbegründet.

### **E. 3.1**

Regelt das Gesetz die Voraussetzungen des Widerrufs nicht ausdrücklich, kann nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine materiell unrichtige Verfügung unter bestimmten

Voraussetzungen widerrufen werden. Hierzu sind das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts und dasjenige an der Wahrung der Rechtssicherheit bzw. am Vertrauensschutz gegeneinander abzuwägen. In der Regel geht das Postulat der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes dem Interesse an der Durchsetzung des objektiven Rechts dann vor, wenn durch die Verwaltungsverfügung ein subjektives Recht begründet worden oder die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem die sich gegenüberstehenden Interessen allseitig zu prüfen und gegeneinander abzuwägen waren, oder wenn der Private von einer ihm durch die Verfügung eingeräumten Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Diese Regel gilt allerdings nicht absolut; auch in diesen drei Fällen kann ein Widerruf infrage kommen, wenn er durch ein besonders gewichtiges öffentliches Interesse geboten ist (vgl. zum Ganzen BGE 121 II 273 E. 1a/aa, 119 Ia 305 E. 4c, mit Hinweisen).

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin will einen Widerruf vorliegend nur unter den Voraussetzungen der Nachsteuer gemäss § 160 des Steuergesetzes vom 8. Juni 1997 (StG) gelten lassen. Sie ist der Meinung, diese Bestimmung sei analog heranzuziehen, da das kantonale Recht den Widerruf fehlerhafter Verfügungen betreffend Wasseranschlussgebühren nicht regle. Nach zwei neueren Entscheiden des Bundesgerichts gälten neben den Steuerveranlagungen auch Gebührenverfügungen als grundsätzlich unwiderruflich. Nach § 160 Abs. 2 StG kann keine Nachsteuer erhoben werden, wenn der Steuerpflichtige Einkommen, Vermögen, Reingewinn oder Eigenkapital in seiner Steuererklärung vollständig und genau angegeben hat und die Steuerbehörden die Bewertung anerkannt haben. Diese Bestimmung bildet Bestandteil einer detaillierten Regelung des steuerrechtlichen Einschätzungsverfahrens, welches eine spezifische Erklärung des Steuerpflichtigen über alle steuerrelevanten Faktoren voraussetzt. Ob sie sich daher generell eignet, um beim Widerruf von anderen Verfügungen über öffentlich-rechtliche Abgaben herangezogen zu werden, ist fraglich. In seiner bisherigen Rechtsprechung hat das Verwaltungsgericht jedenfalls den Widerruf von Anschlussgebühren stets nur unter den allgemeinen Widerrufsvoraussetzungen geprüft, ohne dabei auf die steuerrechtliche Regelung der Nachsteuer zurückzugreifen (VGr, 15. Juli 2010, VB.2010.00201; VGr, 27. Februar 2007, VB.2006.00514). Die Frage braucht aber nicht weiter vertieft zu werden, denn § 160 StG bringt letztlich nur zum Ausdruck, was bereits nach den allgemeinen Regeln des zulässigen Widerrufs gilt. Auch in den beiden von der Beschwerdeführerin in ihrer Replik angeführten Bundesgerichtsentscheiden hat das Bundesgericht keineswegs analog auf steuerrechtliche Bestimmungen zurückgegriffen, sondern nur die jeweiligen Verfahren mit dem steuerrechtlichen Veranlagungsverfahren verglichen. Es kam sowohl im Fall von Erschliessungsbeiträgen als auch im Fall von Kanalisationsanschlussgebühren zum Schluss, die massgeblichen Faktoren seien in einem dem Steuerveranlagungsverfahren vergleichbaren Verfahren ermittelt und geprüft worden (BGr, 22. August 2011, 2C\_452/2010; BGr, 20. September 2011, 2C\_\_765/2011), weshalb die rechtskräftigen Abgabenverfügungen unabänderlich seien. Der Umstand, dass das Verwaltungsgericht bei der Verjährung von öffentlich-rechtlichen Abgaben teilweise auf die steuerrechtlichen Verjährungsfristen zurückgegriffen hat (VGr, 13. November 2003, VB.2003.00273 in RB 2003 Nr. 38; VGr, 26. August 2004, VB.2004.00162/13 E. 4), verlangt ebenfalls nicht zwingend nach einer analogen Anwendung von § 160 StG in Fällen ungenügender Gebührenveranlagungen. Da nach einem allgemeinen Rechtsgrundsatz alle öffentlich-rechtlichen Forderungen auch ohne spezielle gesetzliche Regelung verjähren, ist zur Bestimmung der konkreten Verjährungsfrist im Einzelfall zwangsläufig eine gesetzliche

Regelung über die Verjährung eines verwandten Anspruchs heranzuziehen (BGE 112 Ia 60 E. 5). Beim Institut des Widerrufs öffentlich-rechtlicher Verfügungen hingegen anerkennen Lehre und Rechtsprechung nicht nur, dass ein solcher jederzeit möglich ist, sondern sie haben auch bereits die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines solchen Widerrufs entwickelt, ohne dass es dabei eines Rückgriffs auf die gesetzliche Regelung eines verwandten Tatbestandes bedürfte (vgl. E. 3.1).

#### **E. 4**

Der Bezirksrat ging in seiner Entscheidung davon aus, der Rechnungsfehler in der ursprünglichen Verfügung sei für die damaligen Verfügungsadressatinnen, welche beide fachkundige juristische Personen seien, die gewerbmässig Bauvorhaben realisieren und Immobilien kaufen und verkaufen würden, erkennbar gewesen. Von Immobilien – und Bauunternehmungen werde erwartet, dass sie die kommunalen Verordnungen und Gebührentarife kennen oder kennen sollten. Der ungewöhnlich niedrige Gebührenbetrag mit einer Abweichung um das Achtundvierzigfache hätte auffallen müssen, zumal die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser in allen Zürcher Gemeinden in einer ähnlichen Grössenordnung lägen. Die Kosten der Anschlussgebühren hätten bereits bei der Projektierung und Budgetierung des Bauvorhabens in die Kalkulation einbezogen werden und sich im Kaufpreis niederschlagen müssen. Die Beschwerdeführerin selber habe keine Kenntnis der fehlerhaften Verfügung gehabt und könne sich daher von vornherein nicht auf diese Vertrauensgrundlage abstützen. Wenn sie die Liegenschaft gutgläubig erworben habe, so schliesse dies die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch die Gemeinde nicht aus. Die Beschwerdeführerin habe sich gestützt auf die abgeschlossenen Verträge mit den Verkäuferinnen und Totalunternehmerinnen auseinanderzusetzen.

#### **E. 5.1**

Mit dem Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist dem Grundstück der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt des Anschlusses ein wirtschaftlicher Vorteil erwachsen, welcher gegenüber der Gemeinde bisher nur in einem Umfang von weniger als 11 % abgegolten wurde (Fr. 19 ' 500.- von Fr. 184 ' 000.-), und der fortbesteht. Dieses eklatante Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung begründet im Hinblick auf die rechtsgleiche Handhabung kommunaler Gebührenregelungen vorab ein beachtliches öffentliches Interesse an einer rechtskonformen Gebührenaufgabe. Dieses Interesse gilt es abzuwägen gegenüber der Rechtssicherheit und dem Vertrauensschutz.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin ist Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Verfügungsadressatinnen und kann sich daher nicht darauf berufen, die Beschwerdegegnerin habe durch die fehlerhafte Verfügung bei ihr selber Vertrauen begründet. Indessen hindert diese Rechtsposition sie nicht daran, sich auf das Vertrauen ihrer Rechtsvorgängerin zu berufen, soweit diese ihrerseits das behördlich begründete Vertrauen in die mit der Beschwerdeführerin geschlossenen privatrechtlichen Verträge hat einfließen lassen und diese – gestützt darauf – bereits Dispositionen getroffen hat.

#### **E. 5.3**

Der Grund für den Veranlagungsfehler lässt sich aus den Akten im Einzelnen nicht eruieren. Die Bauherrschaft hatte am 15. August 2006 ein Anschlussgesuchsformular unterzeichnet, welches jedoch im vorliegenden Verfahren nicht beigebracht werden konnte. Das Formular selber, welches in einer späteren Ausgabe vom 9. August 2010 bei den Akten

liegt, erfasste offenbar nur allgemeine Angaben zum Bauprojekt sowie den Hinweis auf die beizulegenden Projektpläne. Nicht speziell erhoben wurde darin aber die Anzahl der Hauptgebäude oder die Anzahl der Wohnungen bzw. Kunden, welche Angaben es den Verfügungsadressaten erst erlaubt hätten, von ihren Gesuchsangaben auf die zu veranlagende Gebühr zu schliessen. Aufgrund dieser Umstände kann der Bauherrschaft selber demnach zwar keine Verantwortung für den nachfolgenden Fehler der Behörde überbunden werden. Jedoch bestand aufgrund des der Gebührenverfügung vorangehenden Verfahrens auch kein besonderer Anlass, auf die Richtigkeit der Veranlagung uneingeschränkt zu vertrauen. Das Gesuchsformular unterscheidet sich in seiner für die Gebührenerhebung unspezifischen Form massgebend von einem Steuererklärungsformular, welches das gesamte steuerbare Einkommen und Vermögen anhand zahlreicher Unterpositionen minutiös erfasst und damit einen direkten Schluss auf die zu erwartende Steuer zulässt. Wären die für die Festsetzung der Wasseranschlussgebühren massgebenden Daten im vorliegenden Fall in vergleichbarer Weise förmlich erhoben worden, so hätte der korrekte Hinweis der Bauherrschaft auf die tatsächliche Anzahl der erstellten Wohnungen (= Kunden) den nachfolgenden Berechnungsfehler der Behörde aller Voraussicht nach gerade verhindert.

#### **E. 5.4**

Für die vorzunehmende Interessenabwägung keine entscheidende Rolle spielt der Umstand, dass die fehlerhafte Veranlagung durch die unzuständige Baukommission vorgenommen wurde. Die Beschwerdegegerin selber leitet aus dieser Unzuständigkeit auch nicht etwa die Nichtigkeit der fehlerhaften Gebührenverfügung als Ganzes ab, sondern lässt die gleichzeitig und ebenfalls von der unzuständigen Behörde festgesetzten Erschliessungsbeiträge und Bauwassergebühren bestehen.

#### **E. 5.5**

Dass die Wasseranschlussgebühren zu tief veranlagt wurden, wäre von den damaligen Verfügungsadressatinnen bei Konsultation von Art. 51 WR und angesichts dessen klaren Wortlauts tatsächlich leicht erkennbar gewesen. Indessen war der Fehler ohne Konsultation dieser Grundlage – auch für professionelle Bauherrschaften – keineswegs offensichtlich. Entgegen der Annahme der Vorinstanz können die Wasseranschlussgebühren in den Zürcher Gemeinden sehr unterschiedlich ausfallen. Sie mögen zwar dann ähnliche Grössenordnungen aufweisen, wenn die Gemeinden in ihren Reglementen etwa allein auf den Gebäudeversicherungswert abstellen. Jedoch stellt das kantonale Recht den Gemeinden gerade frei, ob sie die Kosten für den Bau und die Benützung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen über Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren oder nur über Anschluss- und Benützungsgebühren oder sogar ausschliesslich nur über Benützungsgebühren erheben wollen (vgl. § 29 Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991, WWG). Die kantonale Baudirektion und das Gemeindeamt raten den Gemeinden mit rückläufiger Neubautätigkeit in ihrer Wegleitung zum finanziellen Führungssystem der Wasserver- und Abwasserentsorgung sogar dazu, auf Anschlussgebühren in Zukunft ganz zu verzichten und den Betrieb und Unterhalt ihrer Wasserversorgungsanlagen ganz über die Benützungsgebühren zu finanzieren ([www.awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/home.html](http://www.awel.zh.ch/internet/baudirektion/awel/de/home.html) unter Thema Wassergebühr). In der Anschlussbewilligung vom 30. August 2006 sind zudem nicht nur Wasseranschlussgebühren, sondern auch Erschliessungsbeiträge und die Bauwasserbezugsgebühren festgesetzt worden, woraus immerhin ein Gesamtbetrag von

Fr. 100 ' 218.35 resultierte.

#### **E. 5.6**

Es ist fraglich, wer heute tatsächlich im Genuss des durch die ungenügende Gebührenaufgabe entstandenen wirtschaftlichen Vorteils steht, ob die beiden Verfügungsadressatinnen, die Beschwerdeführerin oder gar die Mieter der gebauten Wohnungen. Der nach der Wasseranschlussbewilligung vom 30. August 2006 am 11. Dezember 2006 vereinbarte pauschale Werkpreis berücksichtigte unter der Position BKP 512 für den Wasser-, den Kanalisations-, den Elektro- und den Medienanschluss insgesamt Fr. 484 ' 000.- inklusive Mehrwertsteuer. Welcher Anteil davon auf die Wasseranschlussgebühren fiel, ist allerdings nicht ersichtlich. Es bleibt daher unklar, ob der Werkpreis auf die tatsächlich veranlagten oder auf geschätzte höhere Wasseranschlussgebühren abstellte. Wie die Beschwerdeführerin selber ihre Mietzinse berechnet hat, ob allein aufgrund der Anlagekosten, bestehend aus Grundstückskaufpreis und pauschalem Werkpreis, oder ob anhand der erzielbaren Marktmiete, lässt sich den Akten nicht entnehmen.

#### **E. 5.7**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die ursprünglichen Verfügungsadressaten weder uneingeschränkt auf die fehlerhafte Veranlagung vertrauen durften (E. 5.3) noch dass der Veranlagungsfehler für sie offensichtlich war (E. 5.5). Dass sie dieses beschränkt begründete Vertrauen tatsächlich mittels Vertrag an die Beschwerdeführerin weitergegeben hätten und dass diese den ihr allenfalls übertragenen wirtschaftlichen Vorteil aus dem Veranlagungsfehler bereits unwiderbringlich entäussert hätte, ist jedoch nicht nachgewiesen (E. 5.2 und 5.6). Angesichts des eingangs festgestellten gewichtigen öffentlichen Interesses an einer rechtskonformen Gebührenveranlagung (E. 5.1) lassen die gegebenen Umstände den Widerruf der fehlerhaften Verfügung bzw. die Neuveranlagung als rechtens erscheinen. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 6**

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens zu tragen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Prozessentschädigung steht ihr als unterliegender Partei nicht zu (§ 17 VRG). Als kleinerem Gemeinwesen stünde allerdings der anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin eine solche zu (vgl. Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, § 17 N. 19). Aus Gründen der Billigkeit ist aber auf eine entsprechende Verpflichtung zulasten der Beschwerdeführerin zu verzichten, da die vorliegende Streitigkeit insgesamt durch einen Fehler der Beschwerdegegnerin veranlasst wurde (vgl. E. 5.3).

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