

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00770 vom 28. Februar 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-02-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00770](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00770)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00770 du 28 février 2013

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00770 del 28 febbraio 2013

## Regeste

Wasser- und Abwassergebühren | Wasser- und Abwasseranschlussgebühren.

Rechtsgrundlagen betreffend Anschlussgebühren (E. 2). Für die Beschwerdeführenden als Grundeigentümer ergibt sich aus Art. 5 der kommunalen Verordnung über die Gebühren für die Wasserversorgung und Art. 5 der kommunalen Verordnung über die Gebühren für die Siedlungsentwässerung mit Anschluss des Neubaus an die Wasserversorgung und die Kanalisation eine Gebührenpflicht (E. 3.2.1). In den beiden Verordnungen, die beide Gesetze im formellen Sinn darstellen, lassen sich genügend genaue Bestimmungen zur Berechnung der anfallenden Anschlussgebühren finden. Die darin enthaltenen flächenmässigen bzw. räumlichen Kriterien beruhen auf Massstäben, die einen Bezug zur Beanspruchung der öffentlichen Wasser- bzw. Abwasseranlagen aufweisen und für die Ermittlung des dem Grundeigentümer aus dem Anschluss erwachsenden Vorteils einigermassen verlässlich sind (E. 3.2.2). Die besagten Verordnungen enthalten Regelungen, die dem Beschwerdegegner einen Ermessensspielraum einräumen, die individuellen Gebühren bei Vorliegen besonderer Verhältnisse zu erhöhen oder herabzusetzen. Dies entspricht dem Äquivalenzprinzip und ist vom Verwaltungsgericht in der Vergangenheit nicht beanstandet worden (E. 3.3). Die Vorinstanzen durften die Reithalle im Erdgeschoss und die Stallungen im Untergeschoss des Neubaus als bauliche Einheit werten sowie den Vergleich mit einer Sportanlage heranziehen. Damit wird der besagte Neubau zu einem gewerblichen Gebäude. Entsprechend bestehen betrieblich genutzte bzw. nutzbare Räumlichkeiten, in denen einer Arbeit nachgegangen wird. Als Arbeitsräume sind diese nach Massgabe der erwähnten Verordnungen bei der Berechnung der Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühr zur massgeblichen Geschossfläche zu zählen (3.4.1). Unter Hinweis auf die dem Verwaltungsgericht zustehende Kognition ist der strittige Umfang von 10 % unter Berücksichtigung einer verursacherorientierten bzw. rechtmässigen Gebührensatzung nicht zu beanstanden (E.3.4.3). Die Stallungen sind als zum gewerblichen Betrieb gehörend zu qualifizieren (E. 3.4.4). Den Beschwerdeführenden kann nicht beigeplichtet werden, dass die Pferdehaltung die kommunale Siedlungsentwässerung nicht belastet (E. 3.4.5). Die Kosten für den Bau der Leitung bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation haben die Beschwerdeführenden von Gesetzes wegen zu bezahlen (E. 3.4.6). Bei der Beurteilung der Anrechenbarkeit eines Raums an die massgebliche Geschossfläche kann es weder auf die Bezeichnung eines Raums in den Plänen noch auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung oder einen vorübergehenden Nutzungszweck, sondern einzig auf dessen objektive Eignung, insbesondere zum Wohnen, dauernden Aufenthalt oder Arbeiten, ankommen (E. 4.2). Auf die in den Bauplänen für den streitbetreffenden Raum gewählte Bezeichnung ist nicht abzustellen. Dieser kann grundsätzlich als Fitnesskeller benutzt werden (E. 4.3). Angesichts seiner Lage sowie der grosszügigen Ausgestaltung der anschliessenden Räumlichkeiten

erweist es sich als gerechtfertigt, diesen Raum als zur Reitsportanlage gehörig zu betrachten und zur massgeblichen Geschossfläche anzurechnen (E. 4.4). Parteientschädigung zugunsten der Beschwerdegegnerin (E. 6.2). Abweisung der Beschwerde.

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung VB.2012.00770 Urteil der 3. Kammer vom 28. Februar 2013 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Anja Tschirky. In Sachen 1. A, 2. B, beide vertreten durch RA C, Beschwerdeführende, gegen Gemeinderat G, vertreten durch RA D, Beschwerdegegner, betreffend Wasser- und Abwassergebühren, hat sich ergeben: I. A. Am 1. Dezember 2009 erteilte der Gemeinderat G (nachfolgend Gemeinderat) A und B die Bewilligungen für den Neubau von Wohnhäusern sowie einer Reithalle und die Erweiterung eines Sandplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 727, das sich in der Erholungszone und im Gestaltungsplangebiet "E" befindet. Mit Verweis auf Ziff. 3.2 der Baubewilligungen vom 1. Dezember 2009 auferlegte der Gemeinderat A am 16. November 2010 folgende Anschlussgebühren (inklusive Mehrwertsteuer): - betreffend den Neubau der Reithalle und die Erweiterung des Sandplatzes: für Wasser in Höhe von Fr. 88'571.90, für Abwasser in Höhe von Fr. 108'581.30; - betreffend den Neubau der Wohnhäuser: für Wasser in Höhe von Fr. 29'656.80, für Abwasser in Höhe von Fr. 65'517.65; - betreffend die bereits bestehende Reithalle mit Wohnhaus: für Wasser in Höhe von Fr. 33'914.90, für Abwasser in Höhe von Fr. 41'576.65. B. Dagegen erhoben A und B am 14. Dezember 2010 beim Bezirksrat H (nachfolgend Bezirksrat) Rekurs. Auf ihr Gesuch hin sistierte der Bezirksrat das Rekursverfahren US.2010.13 und erstreckte wiederholt die Frist, über den Stand oder das Ergebnis der Vergleichsgespräche zu informieren. C. Der Gemeinderat hob am 5. Mai 2011 die Verfügungen vom 16. November 2010 auf und veranlagte die Anschlussgebühren (inklusive Mehrwertsteuer) wie folgt: - betreffend den Neubau der Reithalle und die Erweiterung des Sandplatzes: für Wasser in Höhe von Fr. 67'742.25, für Abwasser in Höhe von Fr. 87'151.70; - betreffend den Neubau der Wohnhäuser: für Wasser in Höhe von Fr. 0.00, für Abwasser in Höhe von Fr. 55'646.90; - betreffend die bereits bestehende Reithalle mit Wohnhaus: für Wasser in Höhe von Fr. 0.00, für Abwasser in Höhe von Fr. 41'731.20. II. A. Gegen den Beschluss vom 5. Mai 2011 reichten A und B am 17. Juni 2011 beim Bezirksrat Rekurs ein. Sie beantragten, die Gebührenfestsetzung aufzuheben, die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren auf maximal Fr. 70'000.- festzusetzen und die geleisteten Akontozahlungen vollumfänglich anzurechnen, eventuell die Gebührenverfügung zur Neufestsetzung an den Gemeinderat zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde G. Zur Aufnahme von Verhandlungen zur einvernehmlichen Lösung wurde zunächst um Sistierung des Rekursverfahrens ersucht. B. Am 1. Juli 2011 sistierte der Bezirksrat das Rekursverfahren US.2011.12 einstweilen. Mit Beschluss vom 12. Juli 2011 teilte der Gemeinderat mit, von der Aufnahme von Verhandlungen werde abgesehen, und ersuchte den Bezirksrat um Weiterführung des Rekursverfahrens, was mit Entscheid vom 3. August 2011 verfügt wurde. Nach zweimaliger Fristerstreckung beantragte der Gemeinderat in der Vernehmlassung vom 3. November 2011, davon Vormerk zu nehmen, dass die Gebührenforderung um Fr. 27'611.50 zuzüglich 8 % Mehrwertsteuer reduziert werde, was der Bezirksrat in der Folge als Antrag auf teilweise Gutheissung des Rekurses qualifizierte. C. Der Bezirksrat vereinigte die Verfahren US.2011.12 und US.2010.13. Er hiess den

Rekurs teilweise gut, sofern nicht als gegenstandslos geworden abgeschrieben, unter Festsetzung der Abwasseranschlussgebühren für die drei Gebäude (Reithalle neu, Wohnhaus neu, vorbestehende Gebäude) auf Fr. 154'439.50 inklusive Mehrwertsteuer, und der Wasseranschlussgebühr für den Neubau der Reithalle auf Fr. 67'742.25 inklusive Mehrwertsteuer. Die Verfahrenskosten wurden den Parteien je zur Hälfte auferlegt, den Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung für den hälftigen Betrag. III. Dagegen erhoben A und B am 23. November 2012 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten insoweit die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, als damit der Rekurs abgewiesen wurde. Die Anschlussgebühren für die Reithalle (inklusive Stallungen) und das Wohnhaus neu (F 1) seien zu reduzieren bzw. für Abwasser auf Fr. 5'683.80 bzw. Fr. 52'803.75 festzusetzen. Die Wasseranschlussgebühr für die Reithalle sei auf Fr. 3'549.35 festzusetzen. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass sie die Abwasseranschlussgebühr für die vorbestehenden Gebäude in Höhe von Fr. 11'910.80 anerkennen. Die Kosten des Rekursverfahrens seien dem Gemeinderat aufzuerlegen, und es sei dieser gleichzeitig zu verpflichten, ihnen für das Rekursverfahren eine angemessene Umtriebsentschädigung zu bezahlen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gemeinderats. Der Bezirksrat verzichtete am 30. November 2012 auf eine Vernehmlassung. Der Gemeinderat beantragte am 11. Januar 2013 Abweisung der Beschwerde, soweit damit der vorinstanzliche Entscheid angefochten worden sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A und B. Am 21. Januar 2013 reichte deren Rechtsvertreter eine Vollmacht nach. Sie stellten am 14. Februar 2013 nach gewährter Fristerstreckung eine freigestellte Vernehmlassung zur Beschwerdeantwort zu. 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. Der Streitwert liegt weit über Fr. 20'000.- ([Fr. 67'742.25 – Fr. 3'549.35] + [Fr. 154'439.50 – Fr. 5'683.80 – Fr. 52'803.75 – Fr. 11'910.80] bzw. [Fr. 154'439.50 + Fr. 67'742.25 – Fr. 70'000.-]), womit die Sache in die Zuständigkeit der Kammer fällt (§ 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 38b Abs. 1 VRG lit. c e contrario). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Die einmaligen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser stellen Kausalabgaben für den Anschluss einer Baute an die vom Gemeinwesen erstellten und betriebenen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen dar. Als öffentliche Abgaben bedürfen sie grundsätzlich einer Grundlage in einem formellen Gesetz, das zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen sowie Gegenstand und Bemessungsgrundlagen der Abgabe selber festlegt (Legalitätsprinzip). Die Anforderungen an die Abgabebemessung können bei gewissen Arten von Kausalabgaben gelockert werden, wenn das Mass der Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien begrenzt wird (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip; vgl. BGE 132 II 47 E. 4.1). Die Bemessung von Anschlussgebühren für Abwasserent- und Wasserversorgung bedarf nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedenfalls einer Grundlage in einem formellen Gesetz, da der Abgabepflichtige bei der Finanzierung von kommunalen Versorgungsanlagen mit offenem Benützerkreis und nicht klar abgrenzbaren Kosten den Wert der Leistung nicht überprüfen kann ( BGE 120 Ia 265 E. 2b; BGE 118 Ia 320 E. 4b und c). 2.2 Die Kantone sorgen gemäss Art. 60 a Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) dafür, dass die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Bei der

Ausgestaltung der Abgaben werden insbesondere die Art und die Menge des erzeugten Abwassers berücksichtigt (lit. a). Nach § 45 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 (EG GSchG) erheben im Kanton Zürich die Gemeinden für die Benützung der öffentlichen Abwasseranlagen kostendeckende Gebühren. Sie sind insbesondere zuständig für den Erlass kommunaler Kanalisations- und Gebührenverordnungen (§ 7 Abs. 2 EG GSchG). Ebenso erheben die Gemeinden für die Benützung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen kostendeckende Gebühren (§ 29 Abs. 2 Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991, WasserwirtschaftsG). 2.3 Das kantonale Recht schreibt den Gemeinden nicht vor, nach welchen Kriterien sie die Kosten für den Bau und die Benützung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen auf die angeschlossenen Grundstücke umzulegen haben. Es stellt ihnen auch frei, diese über Erschliessungsbeiträge, Anschluss- und Benützungsgebühren oder anstelle von Erschliessungsbeiträgen auch nur über Anschluss- und Benützungsgebühren oder über Benützungsgebühren allein zu erheben (vgl. § 29 Abs. 3 WasserwirtschaftsG). Im Gegensatz zur Finanzierung von Abwasseranlagen (vgl. Art. 60a Abs. 1 GSchG) kommt das Verursacherprinzip bei der Berechnung von Anschlussgebühren im Bereich der Wasserversorgung nicht zum Tragen (BGr, 8. November 2010, 2C\_722/2009, E. 3.1) 2.4 Die Gemeinde G veranlagt die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser gestützt auf die Verordnung über die Gebühren für die Wasserversorgung vom 17. November 1999 (nachfolgend GebV-WV) bzw. die Verordnung über die Gebühren für die Siedlungsentwässerung vom 17. November 1999 (nachfolgend GebV-SE).

### **E. 3.1**

Von den Beschwerdeführenden bestritten und angefochten sind die Abwasseranschlussgebühren für den Neubau der Reithalle (inklusive Stallungen) und für die neu errichteten Wohnhäuser sowie die Wasseranschlussgebühr für die neu gebaute Reithalle. Sie halten dafür, dass diese Gebühren bei korrekter Betrachtung und Berechnung deutlich tiefer liegen müssten und höchstens die im Beschwerdeantrag genannten Beträge ergeben dürften. Im Folgenden ist die Rechtmässigkeit der Gebührenerhebung sowie die Höhe der schliesslich eingeforderten Anschlussgebühren für die neu gebaute Reithalle zu überprüfen.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführenden bringen zunächst vor, das Legalitätsprinzip sei verletzt, da die einschlägigen Gebührenverordnungen der Gemeinde G keine Bestimmungen enthalten würden, aus denen hinreichend deutlich voraussehbar wäre, dass auch Gebäude im Gestaltungsplangebiet, deren Nutzung keine oder nur marginale häusliche Abwässer verursachten, wie etwa die neue Reithalle und die darunterliegenden Pferdestallungen, der Gebührenpflicht unterliegen würden.

#### **E. 3.2.1**

Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Vielmehr ergibt sich für die Beschwerdeführenden als Grundeigentümer aus Art. 5 GebV-WV und Art. 5 GebV-SE mit Anschluss des Neubaus an die Wasserversorgung und die Kanalisation eine Gebührenpflicht. Dabei werden verursacherorientierte Gebühren erhoben (Art. 1 Abs. 2 GebV-WV und Art. 1 Abs. 2 GebV-SE). Mit diesen Gebühren, die mit Anschluss an die Wasser- bzw. Abwasserentsorgungsanlagen einmalig geschuldet sind, kaufen sie sich in eine bestehende Erschliessung ein. Damit sollen die getätigten Nettoinvestitionen an die

besagten Anlagen anteilmässig abgegolten werden (vgl. Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute/Schweizerischer Städteverband/Fachorganisation für Entsorgung und Strassenunterhalt, Finanzierung der Abwasserentsorgung, Zürich/Bern 1994, S. 27; Hans W. Stutz, Schweizerisches Abwasserrecht, Zürich etc., 2008, S. 192; BGr, 8. November 2010, 2C\_722/2009, E. 3.2).

### **E. 3.2.2**

In der Verordnung über die Gebühren für die Wasserversorgung und der Verordnung über die Gebühren für die Siedlungsentwässerung, die beide von der Gemeindeversammlung am 8. Dezember 1999 genehmigt wurden und somit Gesetze im formellen Sinn darstellen, lassen sich genügend genaue Bestimmungen zur Berechnung der anfallenden Anschlussgebühren finden: Während sich die Anschlussgebühr innerhalb der Bauzone nach der gewichteten Grundstücksfläche bemisst (Art. 6 Abs. 1 GebV-WV und Art. 6 Abs. 1 GebV-SE), wobei die Berechnung mit den in Art. 7 Abs. 1 GebV-WV bzw. Art. 7 Abs. GebV-SE festgelegten Faktoren erfolgt, ist für die Kalkulation der Grundstücksfläche der übrigen Zonen – folglich auch der Erholungszone, wo sich der Neubau der Reithalle befindet – Abs. 2 von Art. 7 GebV-VW bzw. Art. 7 GebV-SE einschlägig: Demnach wird die entsprechende Gewichtung sinngemäss nach den Verhältnissen im Einzelfall vorgenommen. Verfügt die Baute über keine ausgeschiedene Grundstücksfläche, ist die Grundlage eine fiktive Grundstücksfläche. Die Multiplikation der massgeblichen Geschossfläche mit dem Faktor 2.3 ergibt die fiktive Grundstücksfläche. Das Gewicht beträgt 1.0. Nach Abs. 3 umfasst die massgebliche Geschossfläche alle dem Wohnen, Arbeiten oder dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und Sanitärräume, samt innerer Trennwände (exklusive Aussenwände). Diese flächenmässigen bzw. räumlichen Kriterien beruhen auf Massstäben, die einen Bezug zur Beanspruchung der öffentlichen Wasser- bzw. Abwasseranlagen aufweisen und für die Ermittlung des dem Grundeigentümer aus dem Anschluss erwachsenden Vorteils einigermaßen verlässlich sind (vgl. BGr, 8. November 2010, 2C\_722/2009, E. 3.2; 29. Mai 2009, 2C\_656/2008, E. 3.3).

### **E. 3.3**

In Art. 15 GebV-WV und Art. 16 GebV-SE wird dem Beschwerdegegner in einem Gesetz im formellen Sinn ein Ermessensspielraum eingeräumt, die individuellen Gebühren bei Vorliegen besonderer Verhältnisse zu erhöhen oder herabzusetzen. Dies bedeutet indessen nicht, dass die Behörde nicht mehr an die in Art. 7 GebV-WV bzw. Art. 7 GebV-SE vorgegebenen Kriterien gebunden wäre. Eine Regelung wie die in Art. 15 GebV-WV bzw. Art. 16 GebV-SE enthaltene entspricht dem Äquivalenzprinzip, welches in Konkretisierung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes insbesondere verlangt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der bezogenen Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss (BGE 132 II 371 E. 2.1 mit Hinweisen). In der Vergangenheit hat das Verwaltungsgericht eine solche Regelung denn auch nicht beanstandet (VB.2006.00369, 8. Februar 2007, E. 6; VB.2009.00157, 8. Juli 2009, E. 3.3). Die Beschwerdeführenden sind darauf hinzuweisen, dass sie dank Art. 15 GebV-WV und Art. 16 GebV-SE von einer Reduktion der Anschlussgebühren profitieren.

### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführenden rügen sodann die Berechnung der massgeblichen Geschossfläche bzw. die als abgabemassgebend bezeichneten Räumlichkeiten der neu erstellten Reithalle. Gemäss Beschwerdeschrift seien im Untergeschoss der Aufenthaltsraum, die WC-Anlagen und der Büroraum zur massgeblichen Geschossfläche zugehörig zu bezeichnen, nicht aber alle übrigen Flächen und Räume. Die Vorinstanz nahm die zur Aufbewahrung bestimmten Räume wie die Sattelkammer, den Materialraum, den Futterraum sowie den Dispo-Raum bei der Berechnung der Geschossfläche aus. Damit bleibt die Berücksichtigung der Reithalle, Stallungen sowie Waschbox Streitpunkt.

#### **E. 3.4.1**

Der Beschwerdegegner und die Vorinstanz durften die Reithalle im Erdgeschoss und die Stallungen im Untergeschoss des Neubaus als bauliche Einheit werten sowie den Vergleich mit einer Sportanlage heranziehen (siehe Christoph Bandli, Bauen ausserhalb der Bauzonen, 2. A., Chur 1991, S. 181 f., der Reithallen unter Sport- und Freizeitanlagen zählt); dies umso mehr, da im Umzonungsbeschluss der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2002 erwähnt wurde, das Teilgebiet "E" werde von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone E2 Lehrfahr- und Reitsportanlage umgewandelt und die Erholungszone E2 "Lehrfahr- und Reitsportanlage E" bezwecke die Erhaltung und den Ausbau des Fahrspport- und Reitzentrums. Die Beschwerdeführenden stellen überdies nicht in Abrede, dass im Gebäude regelmässig Reittrainings stattfinden. Entgegen der Darstellung in der Beschwerdeschrift ist demnach nicht von einer Nutztierhaltung bzw. einer landwirtschaftlichen Zucht wie bei Schweinen oder Kühen auszugehen. Die neuen Bauten konnten denn auch nur im Rahmen eines Gestaltungsplans errichtet werden. Unter diesen Umständen liegt bei unterschiedlicher Behandlung der genannten Tierarten auch keine Rechtsungleichheit vor, die im Weiteren zu prüfen wäre. Als Sportanlage, worunter auch Hallen zu zählen sind, die aufgrund ihrer Nutzungsweise unbeheizt bleiben wie beispielsweise Eis- oder Skihallen, wird der Neubau der Reithalle zu einem gewerblichen Gebäude. Entsprechend bestehen betrieblich genutzte bzw. nutzbare Räumlichkeiten, in denen einer Arbeit nachgegangen wird. Als Arbeitsräume sind diese gemäss Art. 7 Abs. 3 GebV-WV und Art. 7 Abs. 3 GebV-SE bei der Berechnung der Wasser- bzw. Abwasseranschlussgebühr zur massgeblichen Geschossfläche zu zählen. Die von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Anwendbarkeit des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) bzw. die notwendige Erwerbserwilligung nach BGBB für den Erwerb der Liegenschaft "E" ändert daran nichts.

#### **E. 3.4.2**

Bezüglich der Reithalle im Erdgeschoss des Neubaus ist mit dem Beschwerdegegner festzuhalten, dass es sich dabei nicht um einen gedeckten Freilaufstall handelt, zumal die Beschwerdeführenden einräumen, die Pferde würden dort in der Regel nicht frei umher traben, sondern würden entweder geritten oder an einem Riemen geführt. Diese Tätigkeiten lassen darauf schliessen, dass mit den Tieren in der Reithalle gearbeitet wird. Unbeachtlich bleibt, dass die Halle unbeheizt und nicht isoliert ist, denn dies schliesst deren Benützung in der kalten Jahreszeit keineswegs aus, zumal die Beschwerdeführenden selbst erwähnen, die Reithalle diene dem tiergerechten täglichen Auslauf bei extremen Witterungs- und Bodenverhältnissen. Die vom Beschwerdegegner vorgenommene Einordnung der Reithalle unter den Begriff des Arbeitsraums und damit als nach Art. 7 Abs. 3 GebV-WV bzw. Art. 7 Abs. 3 GebV-SE abgaberelevant erweist sich damit als zutreffend.

### **E. 3.4.3**

Der Beschwerdegegner setzte die massgebliche Geschossfläche der Reithalle auf 10 % bzw. 197 m<sup>2</sup> fest. Gemäss Art. 15 GebV-VW bzw. Art. 16 GebV-SE steht es dem Beschwerdegegner denn auch zu, bei Vorliegen besonderer Verhältnisse die individuellen Gebühren herabzusetzen. Dass bezüglich der Reithalle solche Verhältnisse gegeben sind, wird von keiner Partei bestritten. Unter Hinweis auf die dem Verwaltungsgericht zustehende Kognition, welche die Prüfung der Unangemessenheit im vorliegenden Fall nicht zulässt (vgl. § 50 Abs. 2 VRG), ist der strittige Umfang von 10 % unter Berücksichtigung einer verursacherorientierten bzw. rechtmässigen Gebührenfestsetzung nicht zu beanstanden: Die Reithalle ist in räumlicher Hinsicht – wie von der Vorinstanz zutreffend festgehalten – grosszügig ausgestaltet, jedoch kann das Raumangebot angesichts des Verwendungszwecks (Reiten und Führen der Pferde an einem Riemen) nur in geringerem Mass ausgenutzt werden. Damit trug der Beschwerdegegner auch dem Äquivalenzprinzip Rechnung (vgl. E. 3.3). Zwar fiel die Begründung der Vorinstanz, es erscheine angesichts der grosszügigen Ausgestaltung der Reithalle für den vorliegenden Einzelfall gerechtfertigt, die massgebliche Geschossfläche auf 10 % zu reduzieren, äusserst knapp aus. Eine Verletzung der Begründungspflicht als Bestandteil des Anspruchs auf Gewährung des rechtlichen Gehörs im Sinn von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) liegt indessen nicht vor, zumal es den Beschwerdeführenden angesichts der umfangreichen Beschwerdeschrift, insbesondere in Bezug auf die ihrer Ansicht nach nicht unter die abgaberelevanten Räumlichkeiten fallende Reithalle, offenkundig möglich war, den Entscheid vom 18. Oktober 2012 sachgerecht anzufechten (vgl. BGE 126 I 97 E. 2b). Im Übrigen würde dieser Eventualstandpunkt die grundsätzliche Anrechenbarkeit der Reithalle an die massgebliche Geschossfläche nicht mehr infrage stellen, was mit den Anträgen der Beschwerdeführenden nicht übereinstimmt.

### **E. 3.4.4**

Die Stallungen sind als zum gewerblichen Betrieb gehörend zu qualifizieren. Dort sind die Pferde untergebracht, wenn sie nicht im Einsatz stehen oder auf der Wiese grasen. Sie sind daher – entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden – gebührenrelevant und gestützt auf Art. 7 Abs. 3 GebV-WV bzw. Art. 7 Abs. 3 GebV-SE bei der massgeblichen Geschossfläche anzurechnen. Die Gebührenpflicht lässt sich nach Massgabe einer verursacherorientierten Gebührenerhebung im Sinn von Art. 1 Abs. 2 GebV-WV bzw. Art. 1 Abs. 2 GebV-SE insbesondere damit begründen, dass mit einer angemessenen Pflege und Haltung von Pferden offenkundig Wasser verbraucht und Abwasser verursacht wird. Die Verpflichtung gemäss Art. 7.2 der Gestaltungsplan-Vorschriften vom 5. Dezember 2002, den anfallenden Mist und die Jauche auf den eigenen Feldern zu verwerten, ändert daran nichts.

### **E. 3.4.5**

Insbesondere kann den Beschwerdeführenden nicht beigeplichtet werden, dass die Pferdehaltung die kommunale Siedlungsentwässerung nicht belaste bzw. dass in diesem Zusammenhang verursachte Abwasser – insbesondere in der Waschbox – nur in marginalem Umfang anfallt. Angesichts der 33 Stallungen muss eine entsprechend grosse Anzahl Tiere bewegt und gepflegt werden. Zu einer artgerechten Tierhaltung gehört nicht nur die Huf- und Beinreinigung, sondern eine Ganzkörperpflege mit allfälliger Verwendung von Pflegemitteln. Insbesondere besteht ein erhöhter Bedarf von Wasser mit entsprechendem Abfluss in den Sommermonaten, wenn die Tiere zur Abkühlung

abgespritzt werden müssen. Selbst wenn diese Pflege im Freien ausgeführt würde, wie von den Beschwerdeführenden vorgeschlagen, müsste die dabei vorgesehene Örtlichkeit an die Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen werden, sodass dafür Anschlussgebühren zu erheben wären. Wasser wird des Weiteren verbraucht und muss entsprechend abgeführt werden, um die Pferde zu tränken, wobei die Tränken immer wieder zu leeren, zu waschen und neu aufzufüllen sind. Auch scheint es üblich, dass die Stallungen zumindest nach Auszug eines Tiers mit Wasser und Reinigungsmitteln gesäubert werden. Damit wird auch ersichtlich, dass die Pferdeboxen anderen Anforderungen zu entsprechen haben als die von den Beschwerdeführenden erwähnten Kuh- oder Schweineställe, weshalb ein entsprechender Vergleich ins Leere stösst (vgl. E. 3.4.1).

#### **E. 3.4.6**

Die von den Beschwerdeführenden erwähnte Belastungsgrenze nach BGGB betrifft die zulässige Belastung der Liegenschaft mit Grundpfandrechten im Sinn von Art. 73 ff. BGGB. Die Belastungsgrenze für Grundpfanddarlehen wurde bei den infrage stehenden Grundstücken offenbar auf Fr. 2'200'000.- festgesetzt, wobei dieser Grenzwert überschritten werden darf. Abgesehen davon, dass vorliegend keine Darlehensforderung infrage steht und damit allenfalls zu sichern wäre, fällt der eingeforderte Gebührenbetrag angesichts der von den Behörden eingeräumten Belastungsgrenze kaum ins Gewicht. Ausserdem dürften die nunmehr eingeforderten Anschlussgebühren einen Bruchteil der Kosten des Neubaus der Reithalle ausmachen und somit nicht derart zu Buche schlagen, wie in der Beschwerdeschrift dargestellt. Unter Hinweis auf den Zweck der Erhebung der vorliegend strittigen Anschlussgebühren (vgl. E. 3.4.1) ist mit dem Beschwerdegegner schliesslich festzustellen, dass die Beschwerdeführenden von Gesetzes wegen die Kosten für den Bau der Leitung bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu bezahlen haben (§ 15 Abs. 4 EG GSchG sowie Art. 20 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 36 der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen vom 17. November 1999 [SEVO]) und diese somit bei der vorliegend zu beurteilenden Gebührenbemessung keine Beachtung finden. Eine Prüfung der Verhältnismässigkeit der erhobenen Anschlussgebühren unter Berücksichtigung des Kostenaufwands für die Erstellung von Anschlussleitungen ist deshalb nicht vorzunehmen. Infolgedessen und da Streitgegenstand die Anschlussgebühren bilden, ist des Weiteren nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Übernahme der Leitungsbaukosten durch die Beschwerdeführenden nicht einging. Die Begründungspflicht als Bestandteil des Anspruchs auf Gewährung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt im Übrigen nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzt. Vielmehr genügt es, wenn sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt (vgl. BGE 133 I 270 E. 3.1). Hinsichtlich der vorinstanzlich nicht behandelten Leitungsbaukosten ist demnach weder eine Gehörsverletzung noch eine Rechtsverweigerung auszumachen.

#### **E. 3.4.7**

Die strittige Berücksichtigung der Reithalle, der Stallungen und der Waschbox bei der Berechnung der Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser ist demnach nicht zu beanstanden. Folglich durften die Vorinstanzen bei der neu gebauten Reithalle von einer massgeblichen Geschossfläche von 1'002 m<sup>2</sup> ausgehen. Hingegen sind die vom Beschwerdegegner errechneten Beträge geringfügig nach unten zu korrigieren (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 86a–86d, N. 15): Für Wasser ergibt sich anstatt einer Gebühr in Höhe von Fr. 69'168.- eine solche in Höhe von Fr. 69'138.- (vgl. 1'002 m<sup>2</sup> x

2.3 x Fr. 30.-) und für Abwasser eine solche von Fr. 80'661.- (anstatt Fr. 80'696.-; vgl. 1'002 m<sup>2</sup> x 2.3 x Fr. 35.-), wobei jeweils noch der Mehrwertsteuerbetrag hinzuzurechnen ist.

#### **E. 4.1**

Bezüglich der neu erstellten Wohnhäuser " E 1 " rügen die Beschwerdeführenden die Berechnung und damit die Höhe der eingeforderten Abwasseranschlussgebühr. Sie sind der Ansicht, dass die massgebliche Geschossfläche anstatt 637 m<sup>2</sup> lediglich 607.4 m<sup>2</sup> betrage, womit sich eine Anschlussgebühr in Höhe von Fr. 52 ' 803.75 ergebe. Der besagte Unterschied basiert darauf, dass die Beschwerdeführenden den in den Bauplänen mit " Fitness " bezeichneten Raum im Haus Süd (dazu nachfolgend E. 4.3) nicht zur massgeblichen Geschossfläche angerechnet haben wollen.

#### **E. 4.2**

Unter Verweis auf die Rechtsprechung zu § 255 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG), dessen Wortlaut sich teilweise in Art. 7 Abs. 3 GebV-SE wiederfindet, kann es bei der Beurteilung der Anrechenbarkeit eines Raums an die massgebliche Geschossfläche weder auf die Bezeichnung eines Raums in den Plänen noch auf die vom Bauherrn beabsichtigte Nutzung oder einen vorübergehenden Nutzungszweck, sondern einzig auf dessen objektive Eignung, insbesondere zum Wohnen, dauernden Aufenthalt oder Arbeiten, ankommen (vgl. VGr, 18. Juni 2008, VB.2008.00012, E. 2.2.2; RB 1985 Nr. 111; 1985 Nr. 113 = BEZ 1985 Nr. 22; VGr, 24. Oktober 1995, BEZ 1995 Nr. 31, E. 4b). Bei anderer Betrachtung hätte es der Bauherr in der Hand, mittels kurzzeitiger räumlicher Umnutzung eine entsprechende Anrechnung der Wohn-, Aufenthalts- oder Arbeitsflächen zu vereiteln.

#### **E. 4.3**

Der streitbetroffene Raum wird im Grundrissplan 0904-02 vom 4. September 2009, mit " Fitness " bezeichnet. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden kann dieser die nunmehr erstellten Bauten detailgetreu konkretisierende Plan ohne Weiteres als massgebliche Beurteilungsgrundlage beigezogen werden, zumal er in der Baubewilligung vom 1. Dezember 2009 aufgeführt ist und damit als integrierter Bestandteil der besagten Bewilligung gilt. Jedoch ist nach der obgenannten Rechtsprechung nicht auf die gewählte Bezeichnung abzustellen. Es spielt auch keine Rolle, ob der besagte Raum zurzeit nicht zu Sportzwecken, sondern als Keller und Abstellkammer benutzt wird. Seiner grundsätzlichen Eignung als Fitnesskeller steht jedoch nicht entgegen, dass er einen Zugang mit Normalmass besitzt und sich dort lediglich ein schmaler Lichtschacht befindetet. Zur Feststellung dieser Umstände bedarf es keines Augenscheins, weshalb die Vorinstanz nicht zur Durchführung eines solchen verpflichtet war und ihr damit keine ungenügende bzw. fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung sowie Gehörsverletzung vorzuwerfen ist.

#### **E. 4.4**

Die Beschwerdeführenden weisen zutreffend darauf hin, dass der besagte Raum weder dem Wohnen noch dem dauernden Aufenthalt dienen kann, da die wohnhygienischen Anforderungen dazu nicht erfüllt sind (vgl. § 302 Abs. 1 und 2 PBG). Es fragt sich jedoch, ob dieser Raum der Reitsportanlage zugeordnet werden kann und folglich mit dem damit ausgeübten gewerblichen Betrieb zusammenhängt, sodass er nach Massgabe von Art. 7 Abs. 3 GebV-SE zur massgeblichen Geschossfläche hinzuzurechnen ist. Die Gestaltungsplanbestimmungen sehen vor, dass ausschliesslich Nutzungen im

Zusammenhang mit dem Betrieb inklusive Betreiber- und Alterswohnsitz zulässig sind. Das zweiteilige Wohnhaus wird offenbar ausschliesslich von der Betreiberfamilie (Eltern und drei fast erwachsene Töchter) bewohnt. Jedoch finden sich im Erd- und Untergeschoss des neu gebauten Hauses Süd neben einer Küche, einem Wohn- und Esszimmer mit Cheminée, einem Vorratsraum und Weinkeller insbesondere Büroräumlichkeiten, Reitergarderoben, ein Bereich für Waschen/Trocknen, ein Hauswirtschaftsraum sowie Gästezimmer und -toiletten. Dies lässt auf eine teilweise betriebliche Nutzung des Gebäudes schliessen. Dass das Haus Süd sowohl zu Wohn- als auch zu Arbeitszwecken genutzt wird, ergibt sich denn auch aus der Darstellung in der Eingabe der Beschwerdeführenden vom 13. Februar 2012. Angesichts der Lage des streitbetroffenen Raums, der nach den Plänen vom Eingang her unter Benutzung der Treppe ohne Weiteres – insbesondere ohne Durchquerung eines typisch zu Wohnzwecken dienenden Bereichs – erreicht werden kann, sowie der grosszügigen Ausgestaltung der Eingangshalle und der daran anschliessenden Gänge, erweist es sich als gerechtfertigt, den besagten Raum als zur Reitsportanlage gehörig zu betrachten und diesen der massgeblichen Geschossfläche anzurechnen. Es ist anzufügen, dass die Abwasseranschlussgebühr für den Neubau der Wohnhäuser nachgerechnet etwas höher ausfällt als von den Vorinstanzen festgesetzt (Fr. 51 ' 278.50 exklusive Mehrwertsteuer anstatt Fr. 51 ' 254.- exklusive Mehrwertsteuer), weshalb der besagte Betrag entsprechend anzupassen ist (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 86a–86d, N. 15; vorn E. 3.4.7).

## **E. 5**

Die vorliegend zu prüfenden Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser sind wegen eines Rechnungsfehlers geringfügig zu korrigieren. Daraus folgt indessen nicht, dass die Beschwerdeführenden diesbezüglich obsiegen, zumal die von den Vorinstanzen verwendeten Berechnungsgrundlagen nicht zu beanstanden sind. Damit sind die Kosten- und Entschädigungsfolgen des Rekursverfahrens nicht neu festzusetzen. Unter diesen Umständen ist die Beschwerde abzuweisen.

## **E. 6.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind den Beschwerdeführenden die Gerichtskosten aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist ihnen angesichts ihres Unterliegens nicht zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

## **E. 6.2**

Der Beschwerdegegner verlangt die Zusprechung einer Parteientschädigung. Gemeinwesen haben in der Regel keinen Anspruch auf Parteientschädigung; vor allem grössere und leistungsfähigere haben sich so zu organisieren, dass sie Verwaltungsstreitigkeiten selbst durchfechten können (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 Rz. 19, auch zum Folgenden). Denn die Erhebung und Beantwortung von Rechtsmitteln gehört zu den angestammten amtlichen Aufgaben. Die Kontroversen beschlagen zudem meist ein Rechtsgebiet, bei dem die Gemeinwesen gegenüber den beteiligten Privaten einen Wissensvorsprung aufweisen. Schliesslich übersteigt der in einem Rechtsmittelverfahren gebotene Behördenaufwand vielfach jenen nicht wesentlich, der im vorangehenden nichtstreitigen Verfahren ohnehin erbracht werden musste. Umgekehrt verhält es sich aber, wenn es ausserordentlicher Bemühungen bedarf (vgl. etwa VGr, 26. Oktober 2006, VB.2006.00292, E. 4). Auch sind kleinere Gemeinden ohne die Hilfe eines rechtskundigen Vertreters oft überfordert (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 20, ebenso zum Weiteren). Weil sie sich gezwungen sehen,

das unabdingbare Fachwissen anderweitig zu beschaffen, rechtfertigt es sich, ihnen dafür einen Anspruch auf Parteientschädigung zuzubilligen. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall. Überdies stellten sich komplexe rechtliche Fragen. Es rechtfertigt sich daher, die Beschwerdeführenden 1 und 2 zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine Prozessentschädigung in Höhe von je Fr. 1'000.- (inklusive Mehrwertsteuer; insgesamt Fr. 2'000.-) zu bezahlen.

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