

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00571 vom 7. August 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-08-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00571](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00571)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00571 du 7 août 2020

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00571 del 7 agosto 2020

## Regeste

Wasseranschlussgebühren | Wasseranschlussgebühren Gemäss

Wasserversorgungsreglement der Gemeinde bestimmen sich die Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft. Nach der Tarifordnung der Beschwerdeführerin beträgt der Baukostenbeitrag für Neubauten 2 % der von der Gebäudeversicherung ausgewiesenen Versicherungssumme. Eine Gebührennachzahlung hat bei baulichen Änderungen zu erfolgen, die eine Steigerung des Basiswertes der Gebäudeversicherungssumme zur Folge haben. Als Basis des nachzuzahlenden Betrages gilt der in der Gebäudeschätzung ausgewiesene Anteil der baulichen Wertvermehrung (E. 3.1). Bei der umstrittenen Liegenschaft handelt es sich nicht um einen Neubau auf einer zuvor unbebauten Parzelle, sondern um eine Ersatzbaute für den vormaligen Anbau (E. 3.2). Ersatzbauten sind nicht anders zu behandeln als Um- und Erweiterungsbauten. Vorliegend ist für Ersatzbauten lediglich der reduzierte, für bauliche Änderungen geltende Tarif zu erheben (E. 3.3). Die bauliche Wertvermehrung ist vorliegend die Differenz zwischen der Versicherungssumme der Liegenschaft vor dem Abbruch des Anbaus und der Versicherungssumme nach Vollendung des Ersatzbaus (E. 3.4 ff.). Abweisung der Beschwerde.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2019.00571 Urteil der 3. Kammer vom 7. August 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter André Moser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Rahel Zehnder. In Sachen A-Genossenschaft, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen C AG, vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerin, betreffend Wasseranschlussgebühren, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung vom 28. Januar 2019 setzte die A-Genossenschaft gegenüber der C AG die Wasseranschlussgebühren für das Gebäude E-strasse 01/02/03, Block X, G, auf Fr. 106'400.- exkl. Mehrwertsteuer fest. Der noch ausstehende Baukostenbeitrag nach geleisteter Teilzahlung vom 3. November 2015 betrage Fr. 6'560.- inkl. Mehrwertsteuer. Die Wasseranschlussgebühren für das Gebäude F-strasse 04, Block Y, G, wurden auf Fr. 183'400.- exkl. Mehrwertsteuer festgesetzt. Der noch ausstehende Baukostenbeitrag nach geleisteter Teilzahlung vom 3. November 2011 betrage Fr. 64'985.- inkl. Mehrwertsteuer. Die ausstehenden Gebühren seien innert 30 Tagen zu bezahlen. Auf den Gebühren sei bis zur vollständigen Bezahlung der Forderung ein Verzugszins von 5 % ab Fälligkeit geschuldet (Dispositivziffer 2). Die Aufwendungen für das bereits stattgefundene Betreibungs- und Schlichtungsverfahren betragen Fr. 623.30. Diese seien innert 30 Tagen zu bezahlen (Dispositivziffer 3). II. Gegen die Verfügung der A-Genossenschaft vom

28. Januar 2019 erhob die C AG am 25. Februar 2019 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte, die angefochtene Verfügung sei vollumfänglich aufzuheben. Mit Entscheid vom 13. August 2019 hiess das Baurekursgericht den Rekurs teilweise gut und hob Dispositivziffer 1 der angefochtenen Verfügung insoweit auf, als darin der Baukostenbeitrag für das Gebäude F-strasse 04, Vers.-Nr. 05, Block Y, auf Fr. 183'400.- und der nach Teilzahlung noch ausstehende Baukostenbeitrag auf Fr. 64'985.- festgesetzt wurde. Der Baukostenbeitrag für dieses Gebäude wurde auf Fr. 110'236.- festgesetzt und die Sache zur neuen Abrechnung des Baukostenbeitrages im Sinn der Erwägung an die A-Genossenschaft zurückgewiesen. Dispositivziffer 2 wurde insoweit aufgehoben, als darin Verzugszinsen für das Gebäude F-strasse 04, Vers.-Nr. 05, Block Y, betreffend Baukostenbeitrag erhoben wurden. Dispositivziffer 3 wurde aufgehoben. Im Übrigen wurde der Rekurs abgewiesen. Die Verfahrenskosten von total Fr. 5'120.- wurden der A-Genossenschaft zu 9/10 und im Übrigen der C AG auferlegt (Dispositivziffer II). Die A-Genossenschaft wurde verpflichtet, der C AG eine Umtriebsentschädigung von Fr. 1'400.- zu bezahlen (Dispositivziffer III). III. Mit Beschwerde vom 6. September 2019 beantragte die A-Genossenschaft dem Verwaltungsgericht, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 13. August 2019 sei aufzuheben und die "Klage" (recte: der Rekurs) der C AG sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin vollumfänglich abzuweisen. Das Baurekursgericht beantragte am 10. Oktober 2019 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 14. Oktober 2019 stellte die C AG denselben Antrag unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. Mit Replik vom 24. Oktober 2019 und Duplik vom 12. November 2019 hielten die Parteien jeweils an ihren Anträgen fest. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 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. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der gestützt auf die Tarifordnung der Beschwerdeführerin vom 26. Mai 2000 der Beschwerdegegnerin in Rechnung gestellte Baukostenbeitrag bzw. die Wasseranschlussgebühr für das Gebäude F-strasse 04, Block Y, G, Vers.-Nr. 05. Aufgrund des Fr. 20'000.- übersteigenden Streitwerts ist die Kammer zum Entscheid berufen (§ 38 Abs. 1 in Verbindung mit § 38b Abs. 1 lit. c VRG). 1.2 Gemäss § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 1 VRG können Entscheide, die das Verfahren abschliessen, mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (sogenannte Endentscheide; Regina Kiener in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, [Kommentar VRG], § 41 N. 29; vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19a N. 13 ff.). Teil-, Vor- und Zwischenentscheide sind demgegenüber gemäss § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG sinngemäss nur nach Art. 91–93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) anfechtbar. Rückweisungsentscheide gelten grundsätzlich als Zwischenentscheide (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00305, E. 3.3 mit weiteren Hinweisen; BGE 142 II 20, E. 1.2). Sie sind jedoch ausnahmsweise als Endentscheide zu behandeln, wenn der unteren Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der (rechnerischen) Umsetzung des höherinstanzlich Angeordneten dient (vgl. BGE 134 II 124 E. 1.3; Bertschi, § 19a N. 64 f.). Die Vorinstanz setzte im angefochtenen Entscheid den Baukostenbeitrag für das Gebäude Vers.-Nr. 05 fest und wies die Sache zur neuen Abrechnung an die Beschwerdeführerin zurück. Damit verbleibt der Beschwerdeführerin kein Entscheidungsspielraum mehr, weshalb von einem

Endentscheid auszugehen ist. 1.3 Die Beschwerdeführerin stellt die Wasserversorgung im Gemeindegebiet G sicher und ist damit Trägerin öffentlicher Aufgaben und als solche im vorliegenden Zusammenhang nach § 21 Abs. 2 VRG zur Beschwerde legitimiert (vgl. VGr, 23. Oktober 2019, VB.2019.00010, E. 1.2; VGr, 22. August 2019, VB.2019.00097, E. 1.3.1; ferner: VGr, 24. Oktober 2019, AN.2018.00002, E. 1.2). 1.4 Nachdem auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Im Rahmen der Überbauung "H" in G erstellte die Beschwerdegegnerin unter anderem auf dem Grundstück Kat.-Nr. 06 das Gebäude Vers.-Nr. 05 (Haus Y). Dieses wurde an ein bestehendes Gebäude (Haus Z) angebaut und trat an die Stelle eines für das Neubauvorhaben abgebrochenen Anbaus. Die Beschwerdeführerin setzte mit Verfügung vom 28. Januar 2019 unter anderem den Baukostenbeitrag bzw. die Wasseranschlussgebühren für das Gebäude Vers.-Nr. 05 fest. Bei der Festsetzung des Baukostenbeitrags stellte die Beschwerdeführerin auf den von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) als "bauliche Wertvermehrung" ausgewiesenen Betrag von Fr. 9'170'000.- ab. 2.2 Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, es sei zwar nicht gänzlich ausgeschlossen, für Ersatzbauten eine gleich hohe Gebühr zu verlangen wie für Neubauten, wenn für die Altbaute bisher noch nie eine solche Abgabe erhoben worden sei. Dies setze allerdings voraus, dass auch bei Um- und Erweiterungsbauten die Gebühr wie bei einer Neubaute festgesetzt werde. Dies sei vorliegend nicht der Fall, stelle doch die Tarifordnung bei baulichen Änderungen, worunter in erster Linie Um- und Erweiterungsbauten zu verstehen seien, auf die bauliche Wertvermehrung ab. Hingegen sei für Neubauten die Versicherungssumme nach deren Vollendung massgebend. Damit seien die Baukostenbeiträge für das Gebäude Vers.-Nr. 05 neu festzusetzen. Auf Grundlage der Differenz der Versicherungssumme für den Altbau, d. h. vor dem Abbruch des Anbaus, in Höhe von Fr. 5'928'200.-, und derjenigen nach Erstellung des vorliegend strittigen Anbaus in Höhe von Fr. 11'440'000.- resultiere eine bauliche Wertvermehrung von Fr. 5'511'800.-. Daraus ergebe sich bei einem Satz von 2 % gemäss Tarifordnung eine Gebühr von Fr. 110'236.-. 2.3 Dagegen wendet die Beschwerdeführerin ein, die Tarifordnung halte ausdrücklich fest, dass der Mehrwert, also der Wert, der neu geschaffen worden sei, gebührenpflichtig sei und für einen neu geschaffenen Minderwert keine Rückzahlung, also Anrechnung erfolge. Es gehe somit nur um den Wert des Neubaus, unabhängig davon was zuvor abgerissen worden resp. an Wert vermindert worden sei. Beim vorliegend strittigen Gebäude handle es sich nicht um einen Um- oder Anbau, sondern ganz eindeutig um einen Neubau. Das neue Gebäude habe nichts mit dem Altbau zu tun. Dieser sei gänzlich vernichtet worden. Anstelle dessen sei ein neues Gebäude, mit anderen Massen, anderem Volumen usw. entstanden. 2.4 Die Beschwerdegegnerin macht demgegenüber geltend, vorliegend sei ein Anbau abgerissen und neu erstellt worden. Entsprechend liege eine Ersatzbaute vor. Diese sei nicht als Neubau, sondern als bauliche Änderung zu qualifizieren. Bei der baulichen Änderung erhebe die Beschwerdeführerin unbestrittenermassen nicht die volle, sondern eine ermässigte Gebühr. Damit ergebe sich der relevante Mehrwert aus der Differenz zwischen dem Neuwert und dem Wert des abgebrochenen Gebäudes.

### **E. 3.1**

Art. 20 des Wasserversorgungsreglements der Gemeinde G vom 14. September 2015 (WVR) sieht vor, dass Anschluss- und Benützungsgebühren erhoben werden. Gemäss Art. 21 WVR bestimmen sich die Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft. Diese Bestimmung wird in der Tarifordnung der Beschwerdeführerin –

vorliegend ist jene vom 26. Mai 2000 anwendbar – konkretisiert. Demgemäss beträgt der Baukostenbeitrag für Neubauten 2 % der von der Gebäudeversicherung ausgewiesenen Versicherungssumme, unabhängig eines Anschlusses an das Versorgungsnetz. Eine Gebührennachzahlung hat bei baulichen Änderungen zu erfolgen, die eine Steigerung des Basiswerts der Gebäudeversicherungssumme zur Folge haben. Als Basis des nachzuzahlenden Betrags gilt der in der Gebäudeschätzung ausgewiesene Anteil der baulichen Wertvermehrung. Für einen Minderwert von bestehenden Bauten erfolgt keine Rückzahlung.

### **E. 3.2**

Zunächst ist zu prüfen, ob es sich beim umstrittenen Gebäude Vers.-Nr. 05 um eine Neubaute oder aber um eine bauliche Änderung im Sinn der Tarifordnung handelt. Im Antrag zur Bauzeitversicherung vom 18. Juni 2016 bezeichnete die Beschwerdegegnerin das Bauprojekt zwar als "Neubau Wohn- und Geschäftshaus (X+Y), Sanierung Haus Z". Indes ergibt sich aus dem Projektplan, dass es sich beim erstellten Gebäude Vers.-Nr. 05 nicht um einen Neubau auf einer zuvor unbebauten Parzelle handelt, sondern um eine Ersatzbaute für den abgerissenen Anbau. Sodann lässt sich auch aufgrund der Schätzungen der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich auf eine Ersatzbaute schliessen, gab sie doch in der Schätzung des Gebäudes Vers.-Nr. 05 vom 17. September 2015 als Schätzungsgrund "Teilabbruch" und in jener vom 21. September 2017 "Umbau" an. Damit ist von einer Ersatzbaute und nicht von einer Neubaute auszugehen.

### **E. 3.3**

Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dienen Anschlussgebühren dazu, die Kosten der Erstellung der Infrastrukturanlagen zu decken, an welche die Liegenschaft angeschlossen wird. Mit der Entrichtung der Gebühr erfolgt der Einkauf in das Infrastrukturnetz bzw. die Möglichkeit, das fragliche Leitungsnetz zu benutzen. Falls die massgeblichen Vorschriften dies vorsehen, darf zwar bei nachträglichen baulichen Veränderungen eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben werden, ohne dass es dabei auf die zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze ankommt. Mit Blick auf den mit den Anschlussgebühren verfolgten Finanzierungszweck erscheint es aber nicht gerechtfertigt, Ersatzbauten anders zu behandeln als Um- und Erweiterungsbauten. Die Gleichbehandlung von Ersatz- und Erweiterungsbauten drängt sich bis zu einem gewissen Grad auch aus praktischen Gründen auf, da zwischen Um- und Ausbauten sowie eigentlichen Ersatzbauten letztlich keine scharfe Trennung gemacht werden kann. Bei Um- und Erweiterungsbauten kann die neu geschaffene Bausubstanz wert- und volumenmässig neben der verbliebenen Altsubstanz derart dominieren, dass der Vorgang baulich und wirtschaftlich der Erstellung einer Ersatzbaute gleich- oder nahekommt. Zwar ist nicht ausgeschlossen, für Ersatzbauten eine gleich hohe Anschlussgebühr zu verlangen wie für Neubauten, wenn für die Altbaute bisher nie eine solche Abgabe erhoben wurde. Dies setzt jedoch voraus, dass auch bei Um- und Erweiterungsbauten die Gebühr wie bei einer Neubaute festgesetzt wird. Im Fall einer Ersatzbaute ist die Erhebung der vollen Anschlussgebühr allerdings umso fragwürdiger, als diese die öffentlichen Versorgungswerke unter Umständen weniger stark in Anspruch nimmt als die beseitigte Altbaute (VGr, 20. August 2009, VB.2009.00160, E. 6.1; BGr, 10. Oktober 2007, 2C\_153/2007, E. 4 und 5.2 ff.; BGr, 1. September 2003, 2P.78/2003, E. 3.6). Nach dem Gesagten wäre die Erhebung der vollen, für eigentliche Neubauten geltenden Anschlussgebühr im Fall von Ersatzbauten nur dann zulässig, wenn der volle

Tarif auch für Um- und Erweiterungsbauten gälte. Dies ist aber gemäss der Tarifordnung der Beschwerdeführerin vom 26. Mai 2000 nicht der Fall. Vielmehr sieht die Tarifordnung für bauliche Änderungen – worunter auch Um- und Erweiterungsbauten zu subsumieren sind – lediglich eine Gebühreennachzahlung basierend auf dem Anteil der baulichen Wertvermehrung vor. Vorliegend ist deshalb für Ersatzbauten lediglich der reduzierte, für bauliche Änderungen geltende Tarif zu erheben.

#### **E. 3.4**

Unter baulicher Wertvermehrung ist in der Regel die Wertsteigerung des Gebäudes, die durch eine bauliche Investition seit der letzten Schätzung eingetreten ist, zu verstehen. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich stellte deshalb für die Ermittlung der baulichen Wertvermehrung im Rahmen der Schätzung vom 21. September 2017, bei welcher die Versicherungssumme auf Fr. 11'440'000.- beziffert wurde, auf die letzte Schätzung des Gebäudes Vers.-Nr. 05 ab. Diese datiert vom 17. September 2015 und weist eine Versicherungssumme von Fr. 2'270'000.- aus. Gestützt darauf ergab sich eine bauliche Wertvermehrung von Fr. 9'170'000.-. Aus gebäudeversicherungsrechtlicher Sicht ist diese Berechnung nicht zu beanstanden. Im Hinblick auf die Erhebung der Wasseranschlussgebühren ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Schätzung vom 21. September 2015 aus versicherungstechnischen Gründen während der Bauphase vorgenommen wurde. Die festgestellte Versicherungssumme von Fr. 2'270'000.- widerspiegelt folglich den Wert nach Abbruch des zu ersetzenden Anbaus, aber vor Erstellung des Ersatzbaus. Dies ergibt sich denn auch daraus, dass als Grund für die Schätzung vom 17. September 2015 "Teilabbruch" angegeben wurde. Massgebend für die Berechnung der baulichen Wertvermehrung eines Gebäudes im Hinblick auf die Erhebung von Wasseranschlussgebühren ist aber – wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat – die Differenz zwischen den Versicherungssummen des betreffenden Gebäudes vor Beginn der Bauarbeiten und nach der Vollendung der baulichen Änderungen. Bereits aus Gründen des Gleichbehandlungsgebots kann es dabei nicht darauf ankommen, ob ein Gebäudeeigentümer während der Bauphase aus versicherungstechnischen Gründen eine weitere Schätzung in Auftrag gegeben hat. Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, für Minderwerte von bestehenden Bauten würden keine Rückzahlungen geleistet, weshalb auf die Differenz zwischen der Versicherungssumme nach Abbruch des Gebäudes und jener nach Vollendung der Ersatzbaute abzustellen sei, ist ihr nicht zuzustimmen. Zwar hält die Tarifordnung fest, dass für einen Minderwert von bestehenden Bauten keine Rückzahlung erfolgt. Dabei geht es aber auch nach Ansicht der Beschwerdeführerin um die Rückzahlung einer früher geleisteten Gebühr und eben gerade nicht um eine Gebühreennachzahlung nach einer baulichen Änderung. Der Beschwerdegegnerin ist zuzustimmen, dass von dieser Bestimmung nur Bauten erfasst werden, die an Wert verloren haben, wobei bereits geleistete Gebühren, die gestützt auf den ursprünglichen (höheren) Wert der Baute festgesetzt wurden, nicht zurückbezahlt werden. Demgegenüber werden bauliche Änderungen, die zu einer Wertvermehrung des Gebäudes führen, von der Bestimmung klarerweise nicht erfasst.

#### **E. 3.5**

Es stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführerin gestützt auf die Tarifordnung an den in der Gebäudeschätzung vom 21. September 2017 ausgewiesenen Anteil der baulichen Wertvermehrung gebunden ist. Diesbezüglich macht die Beschwerdeführerin geltend, die Beschwerdegegnerin habe die Gebäudeschätzung nicht angefochten, weshalb diese in

Rechtskraft erwachsen sei. Hierzu ist festzuhalten, dass die Beschwerdegegnerin zwar unbestrittenermassen Schuldnerin der Wasseranschlussgebühren, nicht aber Gebäudeeigentümerin und damit nicht Versicherungsnehmerin ist (vgl. § 41 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 2. März 1975 [GebVG]). Gebührenpflichtige, die eine auf dem Gebäudeversicherungswert beruhende Gebühr zu entrichten haben, nicht aber Versicherungsnehmende sind, sind nach der Praxis des Verwaltungsgerichts nicht zur Erhebung von Rechtsmitteln gegen die Gebäudeschätzung legitimiert. Sie haben nicht an der Änderung der Versicherungssumme als solcher, sondern nur an einer Änderung der Bemessungsgrundlage für die Gebühr ein schützenswertes Interesse. Wird die Parteistellung der Gebührenpflichtigen im Schätzungsverfahren verneint, so muss ihnen jedoch im Verfahren betreffend die Gebührensatzsetzung nicht nur die Rüge zustehen, dass die Versicherungssumme nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden dürfe, sondern auch die Rüge, dass die Versicherungssumme, soweit sie eine zulässige Bemessungsgrundlage darstellt, unzutreffend berechnet wurde (VGr, 4. Juni 2009, VB.2009.00048, E. 4.3.2 mit Hinweis auf VGr, 29. August 2001, VB.2001.00050, E. 4 f. und VGr, 3. September 2008, VB.2007.00272, E. 4.4; BGr, 20. August 2001, 2P.124/2001, E. 2c). Dementsprechend kann der Beschwerdegegnerin nicht vorgehalten werden, dass sie die Gebäudeschätzung nicht angefochten hat.

### **E. 3.6**

Nach dem Gesagten stellt die bauliche Wertvermehrung vorliegend die Differenz zwischen der Versicherungssumme des Gebäudes Vers.-Nr. 05 vor dem Abbruch des Anbaus und der Versicherungssumme nach Vollendung des Ersatzbaus dar. Vor dem Abbruch wies die Schätzung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich eine Versicherungssumme von Fr. 5'928'200.- aus (Schätzung vom 24. März 2000). Nach Erstellung des Ersatzbaus wies die Schätzung vom 21. September 2017 eine Versicherungssumme von Fr. 11'440'000.- aus. Damit liegt betreffend das Gebäude Vers.-Nr. 05 eine bauliche Wertvermehrung von Fr. 5'511'800.- vor. Gestützt auf die Tarifordnung beträgt der Baukostenbeitrag bei baulichen Änderungen 2 % der baulichen Wertvermehrung. Daraus resultiert eine Gebühr von Fr. 110'236.-. Insofern ist die Beschwerde abzuweisen.

### **E. 4**

Öffentlich-rechtliche Forderungen der Verwaltungsbehörden und von Privatpersonen werden 30 Tage seit Zustellung der Rechnung fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird der Schuldner gemahnt. Ab Datum der Mahnung schuldet er Verzugszins von 5 % (§ 29a Abs. 1 und 2 VRG). Die Vorinstanz erwog zu Recht, dass die in den Jahren 2017 und 2018 an die Beschwerdegegnerin versandten Rechnungen und Mahnungen in Bezug auf den Baukostenbeitrag von Fr. 183'400.- für das Gebäude Vers.-Nr. 05 ungerechtfertigt erfolgt sind (vgl. vorn E. 3). Die Beschwerdegegnerin hat im Jahr 2015 für das Gebäude Vers.-Nr. 05 bereits eine Teilzahlung von Fr. 120'000.- geleistet. Angesichts der auf Fr. 110'236.- festzusetzenden Gebühr ist seitdem kein Baukostenbeitrag mehr ausstehend, weshalb die Beschwerdegegnerin in Bezug auf das Gebäude Vers.-Nr. 05 auch keinen Verzugszins schuldet. Auch insofern ist die Beschwerde abzuweisen.

### **E. 5**

Schliesslich verpflichtete die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin zur Zahlung der Aufwendungen des Betreibungs- und Schlichtungsverfahrens von Fr. 623.30. Dies hob die Vorinstanz auf.

### **E. 5.1**

Bei Erteilung der Klagebewilligung werden die Kosten des Schlichtungsverfahrens der klagenden Partei auferlegt. Bei Einreichung der Klage werden die Kosten zur Hauptsache geschlagen (Art. 207 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 [ZPO]). Aus den Akten ergibt sich, dass die Beschwerdeführerin das Schlichtungsverfahren eingeleitet hat und ihr am 26. Juli 2018 die Klagebewilligung ausgestellt wurde. Die Beschwerdeführerin hat in der Folge Klage beim Bezirksgericht I eingereicht. Dieses trat mit Beschluss vom 21. November 2018 mangels Zuständigkeit nicht auf die Klage ein, weshalb die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin auferlegt wurden. Es geht nicht an, dass die Beschwerdeführerin diese Kosten auf die Beschwerdegegnerin überwälzt. Vielmehr hat die Beschwerdeführerin die ihr aufgrund des falschen Vorgehens entstandenen Kosten selbst zu tragen.

### **E. 5.2**

Hinsichtlich der Betreibungskosten ist festzuhalten, dass mindestens die Forderung betreffend die Anschlussgebühr für das Gebäude Vers.-Nr. 05 nicht gerechtfertigt war. Angesichts des Umstands, dass die Beschwerdegegnerin bereits Fr. 120'000.- an die Beschwerdeführerin bezahlt hat, bestand im Zeitpunkt der Betreibung keine Forderung mehr zugunsten der Beschwerdeführerin. Die Aufhebung der Verpflichtung zur Bezahlung der Betreibungskosten durch die Vorinstanz ist deshalb zu bestätigen.

### **E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sie ist zudem zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen, wobei sich Fr. 1'500.- (zuzüglich 7,7 % Mehrwertsteuer) als angemessen erweisen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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