

Kanalisationsanschlussgebühr

Der frühere Eigentümer bleibt Schuldner der ganzen Anschlussgebühr, wenn die Liegenschaft nach Anschluss an die Kanalisation aber noch während der Bauphase veräussert wird und die Gebäudeschätzung erst später erfolgt; pauschalisierte Berechnung der Gebäudeschätzung.

Sachverhalt

Gemäss Kanalisationsreglement der Gemeinde N. wird bei der Erhebung der einmaligen Kanalisationsabgabe (Kanalisationsanschlussgebühr) auf den Brandversicherungswert abgestellt. Im vorliegenden Fall wurden verschiedene Einfamilienhäuser unmittelbar nach ihrem Anschluss an die Kanalisation, jedoch vor ihrer Schätzung durch die Aargauische Gebäudeversicherungsanstalt, an Dritte verkauft. Der zahlungspflichtige frühere Eigentümer erhob gegen die Abgabenverfügung Beschwerde mit der Begründung, die Gebäudeschätzung sei viel zu hoch ausgefallen und er habe sich dagegen nicht zur Wehr setzen können, da die Gebäudeschätzung nur den neuen Eigentümern eröffnet worden sei. Zudem hätten einige Eigentümer nach der Handänderung zusätzliche bauliche Investitionen an ihren Häusern vorgenommen.

Der Gemeinderat wurde daher in einem früheren Beschwerdeverfahren zwecks Wahrung des rechtlichen Gehörs und des Instanzenzugs angewiesen, den Brandversicherungswert zu ermitteln und zusammen mit den neu zu berechnenden Gebühren dem Beschwerdeführer zu eröffnen (vgl. dazu Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. April 1986, teilweise veröffentlicht in den Aargauischen Gerichts- und Verwaltungsentscheiden [AGVE] 1986 S. 342 ff.), der einen ähnlichen Sachverhalt betraf).

Der Gemeinderat rechnete in der Folge den vom AVA ermittelten Brandversicherungswert aus dem Jahre der Schätzung auf das Jahr des Anschlusses zurück und erliess eine neue Abgabenverfügung.

Aus den Erwägungen

"3. Vorgeschichte

(...) Der Beschwerdeführer bestreitet seine Zahlungspflicht nicht und beantragt ausschliesslich eine Neufestsetzung des relevanten Brandversicherungswertes. Dieser sei nach Massgabe der Baukosten und des umbauten Raumes zu ermitteln. Anlässlich der Verhandlung präzisierte er sein Begehren und verlangte für das Jahr 1986 eine Reduktion des Brandversicherungswertes um Fr. 37'787.-- sowie eine Nichtanrechnung der von seinen Rechtsnachfolgern in Haus 3 und 4 erbrachten Mehrinvestitionen von Fr. 35'000.-- (...). Dieser Betrag ist die Differenz zwischen dem gestützt auf die Bauabrechnung des Beschwerdeführers nachgerechneten Brandversicherungswert des AVA vom 3. März 1993 (Fr. 1'459'213.--, Preisbasis 1986) und dem ursprünglichen Wert, vermindert um ein zugestandenes Architektenhonorar von zusätzlich Fr. 50'000.-- (...)

4. Brandversicherungswert

Gemäss § 22 des Gesetzes über die Gebäude- und Fahrnisversicherung vom 15. Januar 1934 ist der Brandversicherungswert regelmässig mit dem Bauwert identisch, also mit demjenigen Betrag, den die Errichtung eines gleichen Gebäudes kosten würde (VGE II/43 vom 29. April 1986 i.S. Kubus-Bau, S. 16). Bei Neubauten ist der Neuwert massgebend.

4.1.

Das AVA ermittelt den Neuwert nach Massgabe der "Instruktion für die Schätzer des Aarg. Versicherungsamtes vom 24.11.1969, erlassen in Anwendung der §§ 20 Gebäudeversicherungsgesetz und 21 Vollziehungsverordnung" (Instruktion). Gemäss Ziffer 11.2 dieser Instruktion wird die Schätzung des Neuwertes durch Multiplikation der ermittelten Summe der kostenverursachenden Einheiten mit den erfahrungsgemässen Kosten je Einheit vorgenommen. Die Schätzung erfolgt grundsätzlich über den Einheitspreis (Kubikmeterpreis), welcher als Erfahrungswert mit dem Ausmass (SIA Nr. 116: Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten) multipliziert wird. Massgebend sind die mittleren Gestehungskosten, welche am Standort des Gebäudes gelten. Das Schätzungsergebnis ist mit vorhandenen Bauabrechnungen zu vergleichen, wobei im Einzelfall ausnahmsweise günstige Gestehungskosten, etwa infolge Preisvergünstigungen, Abgebots oder Eigenlieferungen, nicht zu berücksichtigen sind (erw. VGE, S. 16/17).

4.2.

Das AVA hat seine Schätzung aus dem Jahre 1986 überprüft und anhand der Bauabrechnung des Beschwerdeführers nachgerechnet. Dabei wurde das gemäss SIA-Honorarordnung zu niedrige Honorar des Architekten und des Bauingenieurs abgezogen und auf 12 % resp. 3 % der Baukosten festgesetzt. Dies ist weniger als die für Architekten empfohlenen 15 % und daher nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hat er keinen Anspruch auf Anrechnung seines relativ bescheidenen eigenen Honorars, da im Versicherungsfall vom neuen Eigentümer ein anderer Architekt beigezogen werden kann, welcher möglicherweise neue Unterlagen für den Wiederaufbau erarbeiten muss.

Die so erfolgte Berechnung ergibt, hochgerechnet auf das Jahr 1986, einen Betrag von Fr. 1'459'213.-- und liegt somit um Fr. 87'878.-- unter der Schätzung aus dem Jahre 1986. Die Differenz von 5,67 % ist nach Ansicht des AVA in den ausgehandelten Mengenrabatten für vier Objekte, der Schätzungstoleranz, der jeweils einzeln vorgenommenen Schätzung der Objekte sowie in den nur einmal verrechneten Installationskosten begründet. Eine Schätzungstoleranz von +/- 5 % sei üblich, schliesslich sei auch der auf den 1. Januar 1993 aufgerechnete Kubikmeterpreis von Fr. 589.-- pro Objekt absolut realistisch.

Die Auffassung des AVA ist nachvollziehbar und plausibel. Bei Schätzungen sind Pauschalierungen unumgänglich, zudem darf auf die durchschnittlichen Gestehungskosten abgestellt werden. Der Beschwerdeführer kann daher für sich nicht in Anspruch nehmen, exakt nach seiner Bauabrechnung den Schätzungswert zu bestimmen. In Anbetracht des anlässlich der Verhandlung präzisierten Antrages auf eine Reduktion der Schätzungssumme um Fr. 37'787.-- liegt die sich daraus ergebende Differenz zur Schätzung aus dem Jahre 1986 von noch 2,44 % im Rahmen der Schätzungstoleranz. Der angefochtene Brandversicherungswert aus dem Jahre 1986 von Fr. 1'547'000.-- ist daher zu bestätigen.

5. Mehrinvestitionen durch die Rechtsnachfolger

Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, die nach Verkauf der Liegenschaften Nrn. 794 und 795 durch die neuen Eigentümer B. und R. erfolgten Investitionen von Fr. 35'000.-- seien abzuziehen.

Am 31. Oktober 1985 wurden die beiden Liegenschaften verkauft. Die von den neuen getätigten Mehrinvestitionen sind unbestritten. Die Schnurgerüstkontrolle fand am 19. August 1985 statt, während die Rohbaukontrolle am 16. November 1985 und die Fertigstellung am 2. April 1986 erfolgte. Aus diesen Daten ist klar ersichtlich, dass die den Ausbaustandard betreffenden Mehrinvestitionen während der Bauphase und noch vor der Schätzung des AVA vom 5. November 1986 ausgeführt wurden.

5.1.

Gemäss Art. 13 des ergänzten und abgeänderten Reglementes über die Entwässerung der Liegenschaften der Gemeinde Niederrohrdorf vom 18. Juni 1975/18. Oktober 1978 (KR) erhebt die Gemeinde für den Anschluss an die Kanalisation von den Eigentümern der anzuschliessenden Grundstücke eine einmalige Anschlussgebühr. Ein massgebender Zeitpunkt ist dafür nicht umschrieben. Im Reglement über die Wasserversorgung vom 20. Dezember 1967 (WR) wird weder der Schuldner noch der genaue Zeitpunkt für die Bestimmung der Leistungspflicht genannt.

Ohne besondere Anordnung des Gesetzgebers sind im Abgabenrecht die Rechtsverhältnisse im Zeitpunkt, in welchem die Beitragspflicht entstanden ist, massgebend (BGE 103 Ia 28, AGVE 1978 S. 177). Die Abgabepflicht entsteht in dem Moment, in welchem der Tatbestand, an welchen die Abgabepflicht gebunden ist, vollständig erfüllt ist (AGVE 1984 S. 233 f.). Im Bereich der hier zur Debatte stehenden Erschliessungsabgaben für Wasser und Kanalisation ist dies der Fall, wenn die entsprechenden Anschlussbewilligungen erteilt sind und die Anschlüsse tatsächlich ausgeführt werden. Jene Person, welche sich die Anschlussbewilligung erteilen lässt und die Anschlüsse auch tatsächlich ausführt, erfüllt den Tatbestand der Abgabepflicht und ist somit Schuldner der jeweiligen Beträge. Diese Voraussetzung wird vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Er anerkennt damit seine Zahlungspflicht.

5.2.

Werden zwischen dem Zeitpunkt der Entstehung der Zahlungspflicht und dem Datum der Gebäudeschätzung die Liegenschaften verkauft, ist es Aufgabe des Verkäufers, mit seinen Rechtsnachfolgern im Kaufvertrag eine Vereinbarung zu treffen, wonach die gebührenmässige Auswirkung zusätzlicher baulicher Investitionen nach dem Eigentumsübergang von den neuen Eigentümern zu tragen ist. Gestützt auf den Kostenvoranschlag und die Bauabrechnung kann dies problemlos vereinbart bzw. anschliessend nachgewiesen werden. Der Gemeinderat ist dagegen nicht verpflichtet, Nachforschungen bezüglich der Frage, wer welche Investitionen getätigt hat, durchzuführen, soweit diese Investitionen bereits im Rahmen der Erstellung der Baute und vor der ersten Gebäudeschätzung erfolgen sowie kein separates Baubewilligungsverfahren auslösen. Dies wäre ohne unverhältnismässigen Aufwand nicht durchführbar und liegt ausserhalb des Aufgabenbereichs des Gemeinderates.

5.3.

Anders verhält es sich dagegen, wenn die zusätzlichen Investitionen nach der Bauabnahme im Rahmen eines separaten Bauvorganges erfolgen, was jedoch unbestrittenermassen nicht geschehen ist. Der Gemeinderat kann sich in diesem Fall auf Art. 17 letzter Absatz KR bzw. Lit. e des auf Art. 15 WR abgestützten Wassertarifs berufen. Diese Artikel ermöglichen dem Gemeinderat, bei durch Um- und Erweiterungsbauten bedingten Gebäudemehrwerten eine nachträgliche Gebührenverfügung zu erlassen. Ihrem Wortlauf nach sind die beiden Regelungen auf eine Höherschätzung zugeschnitten, was bedeutet, dass bereits eine Schätzung vorliegen muss. Bei der erstmaligen Schätzung gelangt diese gesetzliche Grundlage daher nicht zur Anwendung, sondern der erwähnte Art. 13 KR, welcher auf den Zeitpunkt des Anschlusses abstellt.

6. Zusammenfassung und Kosten

Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass der Brandversicherungswert, welcher der angefochtenen Gebührenverfügung zugrunde liegt, korrekt berechnet wurde. Die Differenz von 2,44 % zwischen der Berechnung nach Massgabe der Bauabrechnung und der angefochtenen Schätzung liegt im Rahmen der Schätzungstoleranz und ist zusätzlich auf die Mengenrabatte zurückzuführen. Die von den Rechtsnachfolgern B. und R. getätigten Mehrinvestitionen können von diesem Wert nicht abgezogen werden, da sie im Zuge der Erstellung der Bauten realisiert wurden und daher im Rahmen der Kaufverträge hätten vorbehalten werden müssen. Die Beschwerde ist somit abzuweisen."