

4-BE.2010.22

Urteil vom 21. November 2012

Besetzung Präsident E. Hauller
 Vizepräsident K. Müller
 Richter J. Kaufmann
 Richter V. Oeschger
 Richter W. Schib
 Gerichtsschreiberin M. Kottmann-Kohler

Beschwerde- **A.**_____

fürher

 vertreten durch lic. iur. Philipp Rupp, Advokat, Steinengraben 14,
 Postfach 540, 4003 Basel

Beschwerde- **Einwohnergemeinde Q.**_____

gegnerin

 handelnd durch den Gemeinderat

Gegenstand Verschiedene Kausalabgaben

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Am 8. Juli 2004 erteilte die Einwohnergemeinde Q. dem Baukonsortium B., bestehend aus A. und D., die Baubewilligung für den Bau von drei Doppel-einfamilienhäusern (Wohneinheiten Nrn. 1, 2, 8, 9, 10 und 11), einem Reihenhaus mit vier Wohneinheiten (Wohneinheiten Nrn. 3-6) sowie der Strassenerschliessung der Parzelle aaa (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 8. Juli 2004, S. 4 [Vernehmlassungsbeilage 1]). Gleichzeitig wurde festgehalten, dass für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen eine Anschlussgebühr von 3.5 % des Bauwertes der angeschlossenen Liegenschaft zu leisten sei. Die Anschlussgebühr werde um 25 % ermässigt, wenn das Dachwasser direkt und vorschriftsgemäss in einen Vorfluter abgeleitet oder versickert werde. Die Kanalisationsanschlussgebühr werde der Bauherrschaft nach Bekanntgabe der Bausumme mit separater Verfügung in Rechnung gestellt.

A.2.

Mit Beschluss vom 28. Oktober 2004 wurden folgende Gebühren verfügt (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 28. Oktober 2004 [Vernehmlassungsbeilage 2]):

Baubewilligungsgebühr, Kontrollen, etc.	Fr.	24'190.95
Kanalisationsanschlussgebühren	Fr.	127'102.50
Wasseranschlussgebühren	Fr.	45'000.--
Bauwasserzins	Fr.	6'750.--
Ersatzabgabe Schutzplätze	Fr.	<u>21'280.--</u>
Total	Fr.	224'323.45

Gegen die Gebührenverfügung vom 28. Oktober 2004 wurde am 22. November 2004 Einsprache (Vernehmlassungsbeilage 8) erhoben. Mit Entscheidung vom 3. Februar 2005 (Vernehmlassungsbeilage 9) wurde die Einsprache abgewiesen. Der Einspracheentscheid ist am 2. März 2005 in Rechtskraft erwachsen (Protokollauszug des Gemeinderates Q. vom 28. Juli 2005 [Vernehmlassungsbeilage 4]).

A.3.

Am 9. Dezember 2004 erteilte die Einwohnergemeinde Q. dem Baukonsortium B. die Baubewilligung für den Bau des ebenfalls auf der Parzelle aaa geplanten Einfamilienhaus Nr. 7 (Protokollauszug des Gemeinderates Q. vom 9. Dezember 2004 [Vernehmlassungsbeilage 6]). Gleichzeitig wurden folgende Gebühren verfügt:

Baubewilligungsgebühr, Kontrollen, etc.	Fr.	1'170.--
Kanalisationsanschlussgebühren	Fr.	16'382.10
Wasseranschlussgebühren	Fr.	5'800.--
Bauwasserzins	Fr.	<u>870.--</u>

Total Fr. 24'222.10

Ersatzabgaben für Schutzraumbauten wurden keine mehr verfügt, weil diese mit der Verfügung vom 28. Oktober 2004 gesamthaft für die Gebäude Nrn. 1-11 verfügt worden seien (vgl. Zirkularbeschluss des Gemeinderates Q. vom 24. Dezember 2007 [Vernehmlassungsbeilage 5]).

A.4.

Wie den Akten zu entnehmen ist, sind die gemeinsam mit der Baubewilligung vom 9. Dezember 2004 (A.3.) für das Einfamilienhaus Nr. 7 verfügten Gebühren unangefochten in Rechtskraft erwachsen (vgl. Urteil des Obergerichts vom 13. Dezember 2010, Erw. 5.3.3., Beilage zu den letzten Bemerkungen der Beschwerdegegnerin vom 10. Februar 2011).

A.5.

Nach Abschluss der Bauarbeiten berechnete der Gemeinderat Q. gestützt auf die Gebäudeschätzungen der Aargauischen Gebäudeversicherung (kurz: AGV) die definitiven Gebühren der Bauten Nrn. 1-6 und 8-11 und somit für 10 der insgesamt 11 errichteten Häuser. Mit Verfügung vom 28. Februar 2008 stellte der Gemeinderat Q. fest, dass die Einwohnergemeinde Kosten für Drainage- und Kanalisationsanschlussarbeiten von insgesamt Fr. 39'589.50 übernehme. Gleichzeitig setzte er die Baubewilligungsgebühr für die Häuser Nrn. 1-6 und 8-11 definitiv auf Fr. 6'750.- fest. Zusammen mit den weiteren Kosten für den Brandschutzbeauftragten, Gutachten etc. auferlegte er der Bauherrschaft eine definitive Baubewilligungsgebühr von Fr. 27'203.75. Die Bauwassergebühr legte er auf pauschal Fr. 150.- pro Haus fest.

Somit betragen die noch nicht bezahlten definitiven Gebühren für Baubewilligung, Zusatzkosten und Bauwasser zulasten der Bauherrschaft Fr. 28'703.75. Diese verrechnete der Gemeinderat Q. mit der Forderung der Bauherrschaft für die Erstellungskosten, weshalb ein Guthaben der Bauherrschaft von Fr. 10'885.75 resultiere. Dieses Guthaben werde zugunsten der einzelnen Eigentümer im Sinne einer Akontozahlung für die Ersatzabgaben Schutzraumbauten von insgesamt Fr. 21'280.- verwendet. Unter Berücksichtigung der Verrechnung würden die Ersatzabgaben Schutzraumbauten noch CHF 10'394.25 betragen. Zudem wurden A. für die Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 zusätzlich folgende definitiven Gebühren auferlegt:

Haus 3	Anschlussgebühren	Fr.	2'819.10
	Ersatzabgaben Schutzraumbauten	Fr.	944.95
Haus 4	Anschlussgebühren	Fr.	2'572.70
Haus 6	Anschlussgebühren	Fr.	2'630.05
	Ersatzabgaben Schutzraumbauten	Fr.	944.95
Haus 11	Anschlussgebühren	Fr.	<u>2'979.95</u>

Total

Fr. 12'891.70

B.1.

Mit Eingabe vom 12. März 2008 beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (nachfolgend: BVU) erhob A. gegen den Beschluss des Gemeinderates Q. vom 28. Februar 2008 Einsprache. Er beantragte eine Reduktion der Kanalisationsanschlussgebühr von 50 %. Zudem machte er geltend, der Anspruch aus der Erstellung könne nicht mit den Anschlussgebühren verrechnet werden. Auch seien Zahlungen der Häuser trotz Belegen nicht berücksichtigt worden.

B.2.

Am 19. März 2008 leitete das BVU die Eingabe vom 12. März 2008 zuständigkeithalber an die Einwohnergemeinde Q. weiter.

B.3.

Mit Beschluss vom 4. März 2010 wies der Gemeinderat Q. die Einsprache ab (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 4. März 2010 [Beschwerdebeilage 2]).

C.1.

Gegen diesen Entscheid liess A. (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 12. April 2010 Beschwerde führen und folgende Anträge stellen:

- "1. Es sei die Verfügung des Gemeinderats Q. vom 4. März 2010 betreffend das Geschäft Nr. 45 sowie die jener Verfügung zu Grunde liegende Verfügung des Gemeinderats Q. vom 28. Februar, Geschäft Nummer 55, vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei die Gemeinde Q. anzuweisen, gemäss den Berechnungen des Beschwerdeführers die Anschlussgebühren auf die Häuser 1-6 und 8-11 der Überbauung B. aufzuteilen und um insgesamt 50 % zu reduzieren, sowie den Restbetrag an den Beschwerdeführer zu entrichten.
3. Eventualiter sei die Gemeinde Q. anzuweisen, die Anschlussgebühren gemäss ihren eigenen, noch zu erstellenden, Berechnungen über das konkrete Bauvolumen der jeweiligen Liegenschaften auf die Häuser 1-6 und 8-11 der Überbauung B. aufzuteilen sowie den Restbetrag an den Beschwerdeführer zu entrichten.
4. Es sei die Gemeinde Q. anzuweisen, dem Beschwerdeführer das Guthaben der Bauherrschaft, bestehend aus D. und A., i.H.v. CHF 39'589,50 auszusahlen.
5. Eventualiter sei festzustellen, dass das Guthaben der Bauherrschaft, bestehend aus D. und A., nicht mit offenen Forderungen der Gemeinde Q. Dritten gegenüber verrechnet werden kann.
6. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Gemeinde Q. zurückzuweisen.

7. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
8. Unter o/e Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin, ev. zu Lasten des Staates."

C.2.

In ihrer Vernehmlassung vom 20. Mai 2010 beantragte die Einwohnergemeinde Q. (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

D.1.

Der Beschwerdeführer liess am 24. September 2010 replizieren. Er hielt an seinen Begehren fest.

D.2.

Mit Eingabe vom 19. Oktober 2010 reichte die Beschwerdegegnerin eine Duplik ein.

D.3.

Am 25. Oktober 2010 wurde die Duplik dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht. Gleichzeitig wurde es ihm frei gestellt, sich zur Duplik vernehmen zu lassen.

E.1.

Mit Eingabe vom 28. Januar 2011 liess sich der Beschwerdeführer innert erstreckter Frist zur Duplik vernehmen.

E.2.

Am 31. Januar 2011 wurde die Vernehmlassung des Beschwerdeführers zur Duplik der Beschwerdegegnerin zur Kenntnis gebracht und ihr die Möglichkeit eingeräumt, letzte Bemerkungen dazu abzugeben. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass ansonsten der Schriftenwechsel abgeschlossen sei.

E.3.

Am 10. Februar 2011 reichte die Beschwerdeführerin letzte Bemerkungen ein. Diese wurden dem Beschwerdeführer am 15. Februar 2011 zur Kenntnis gebracht.

Auf die Begründungen der Parteien wird, soweit dies für den Entscheid massgebend ist, in den Erwägungen eingegangen.

E.4.

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2011 machte die Schätzungskommission die Beschwerdegegnerin darauf aufmerksam, dass gemäss den massge-

blichen Bestimmungen der jeweilige Grundeigentümer im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Anschlüsse an die Abwasseranlage und an die Wasserversorgung zur Bezahlung der Gebühren verpflichtet ist. Es seien daher für jede einzelne Liegenschaft zusätzliche Angaben betreffend den jeweiligen Zeitpunkt der Anschlüsse und den Eigentümer im massgeblichen Zeitpunkt zu machen.

Mit Eingabe vom 20. Oktober 2011 reichte die Beschwerdegegnerin eine Auflistung der erforderlichen Angaben ein.

E.5.

Mit Verfügung vom 25. Oktober 2011 wurde die Eingabe vom 20. Oktober 2011 dem Beschwerdeführer zur Kenntnis gebracht.

F.1.

Am 3. Mai 2012 lud die Schätzungskommission die Parteien zu einer Verhandlung auf den 30. Mai 2012 ein. Gleichzeitig erliess sie eine Beweisanordnung und ersuchte die Beschwerdegegnerin um Stellungnahme zu zwei weiteren Fragen betreffend den verfügbaren Bauwasserzins und die von der Bauherrschaft vorgeschossenen Abwasserleitungskosten im Betrag von Fr. 39'589.50.

F.2.

Mit Eingabe vom 10. Mai 2012 teilte die Beschwerdegegnerin mit, dass die beschlossene Bauwasserpauschale kulanterweise auf Fr. 150.- pro Haus festgesetzt worden sei. Diese trete an die Stelle des Betrages von Fr. 6'750.- (vgl. A.2.) und schliesse auch das Haus Nr. 7 (vgl. A.3.) mit ein. Im Weiteren gelte die Anerkennung des Anspruches für Vorleistungen im Betrag von Fr. 39'589.50 nur für die Höhe und nicht aber für den Beschwerdeführer als Berechtigten.

F.3.

Am 24. Mai 2012 reichte der Vertreter des Beschwerdeführers unaufgefordert Auszüge aus dem zwischen dem Beschwerdeführer und D. vereinbarten Auskaufvertrag vom 15. Oktober 2009 ein.

G.1.

Am 30. Mai 2012 führte die Schätzungskommission eine Verhandlung durch (Präsenz vgl. Protokoll S. 1). Den Parteien wurde die Sach- und Rechtslage erörtert.

Da nach der Verhandlung eine Einigung der Parteien nicht ausgeschlossen war, wurde ihnen die Möglichkeit gegeben, bis 31. August 2012 einen Vergleich zu schliessen. Gleichzeitig wurden sie aufgefordert, weitere Unterlagen einzureichen, sollte ein Vergleich bis Ende August 2012 nicht erreicht

werden. Am 13. August 2012 beantragte der Vertreter des Beschwerdeführers mit, die Frist für die Vergleichsgespräche sei bis 14. September 2012 zu erstrecken. Mit Schreiben vom 15. August 2012 wurde die Fristerstreckung gewährt. Am 14. September 2012 teilte der Vertreter des Beschwerdeführers, dass sich die Parteien nicht einigen konnten und deshalb ein Entscheid zu fällen sei.

G.2.

Am 19. September 2012 wurden die Parteien über das weitere Vorgehen informiert. Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, Belege über die an der Verhandlung geltend gemachten Bauwasserzinsen ausserhalb der Pauschale (Protokoll, S. 12) einzureichen. Der Beschwerdegegnerin wurde angeordnet, eine aktualisierte Liste über den jeweiligen Bezugsbeginn des Bauwassers sowie der entsprechenden Eigentümer im massgeblichen Zeitpunkt (Protokoll, S. 16) beizubringen.

G.3.

Am 20. September 2012 reichte die Beschwerdegegnerin eine Übersicht über die Anschlüsse an die Wasserversorgung und an die Entwässerungsanlage ein, die sich bereits in den Akten befand. Auf Rückfrage teilte die Beschwerdegegnerin mit E-Mail vom 24. September 2012 mit, dass der jeweilige Baubeginn der einzelnen Häuser nicht mehr genau eruierbar sei.

G.4.

Mit Eingabe vom 31. Oktober 2012 liess der Beschwerdeführer mitteilen, dass er die Beweismittel nicht beibringen könne.

H.

Am 21. November 2012 fand eine Urteilsberatung ohne Beteiligung der Parteien statt. Im Anschluss an die Beratung hat die Schätzungskommission das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Einspracheentscheide des Gemeinderats betreffend Erschliessungsabgaben (Abwasser und Wasser) können innert 30 Tagen mit Beschwerde bei der Schätzungskommission nach Baugesetz angefochten werden (§ 34 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993 in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauG). Für die Organisation und das Verfahren der Schätzungskommission sind die für das Verwaltungsgericht geltenden Vorschriften anwendbar, soweit keine anders lautende Regelung besteht (§ 149 Abs. 1 BauG).

Die vom Beschwerdeführer angefochtene Verfügung vom 28. Februar 2008, welche der Gemeinderat mit Entscheid vom 4. März 2010 bestätigte, enthält Anschlussgebühren (Abwasser und Wasser), Bauwassergebühren, Baubewilligungsgebühren sowie Ersatzabgaben Schutzraum. Bei den Anschlussgebühren (Abwasser und Wasser) sowie bei den Bauwassergebühren handelt es sich um Erschliessungsabgaben im Sinne von § 34 Abs. 2 BauG, welche in die Zuständigkeit der Schätzungskommission fallen.

1.2.

Die Gebühren für die Behandlung des Baugesuchs fallen nicht in die Zuständigkeit der Schätzungskommission. Sie werden vom BVU beurteilt (§ 41 Abs. 1 der im Zeitpunkt der Beschwerde noch geltenden Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz [ABauV; SAR 713.111] vom 23. Februar 1994 i.V.m. § 66 BauG und § 5 Abs. 2 BauG). Soweit die Beschwerde sich auf diese Position bezieht, ist sie dem dafür zuständigen BVU zu überweisen (§ 7 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.100] vom 4. Dezember 2007).

1.3.

Das Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG; SR 520.1) vom 4. Oktober 2002 sieht grundsätzlich eine Schutzraumpflicht vor (Art. 46 Abs. 1 BZG). Wird kein Schutzraum erstellt, muss ein gleichwertiger Ersatzbeitrag geleistet werden (Art. 47 Abs. 2 BZG und § 30 der Verordnung über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz des Kantons Aargau [BZV; SAR 515.211] vom 22. November 2006). Gegen die Auflage von Schutzraumerersatzabgaben kann Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden (§ 50 Abs. 1 VRPG). Soweit sich die Beschwerde also auf diese Position bezieht, ist sie an den Regierungsrat zu überweisen (§ 7 VRPG).

1.4.

A. ist Adressat der Gebührenverfügung vom 28. Februar 2008 (Protokollauszug des Gemeinderats Q. vom 28. Februar 2008) sowie des Einspracheentscheids vom 4. März 2010 (Protokollauszug des Gemeinderates Q. vom 4. März 2010) und daher ohne weiteres zur Beschwerdeführung legitimiert (§ 42 Abs. 1 lit. a VRPG).

1.5.

Der Einspracheentscheid wurde am 10. März 2010 versandt und am 12. März 2010 vom Beschwerdeführer in Empfang genommen (Beschwerdebeilagen 3 und 4). Die Frist begann somit am 13. März 2010 zu laufen. Am 12. April 2010 wurde die Beschwerde bei der Post aufgegeben. Die Beschwerde wurde somit fristgerecht erhoben.

1.6.

Auf die Beschwerde ist einzutreten, soweit sie in die Zuständigkeit der Schätzungskommission fällt (Erw. 1.2. und 1.3.).

2.

Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen. Er führt dazu aus, dass durch die gestellten Rechtsbegehren eine korrekte Abrechnung betreffend der Abwassergebühren erwirkt werden solle. Die vorliegende Beschwerde sei zudem begründet, nachvollziehbar und nicht aussichtslos, weshalb das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gutzuheissen sei (Beschwerde S. 13).

Gemäss § 46 Abs. 1 VRPG kommt der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu, wenn nicht aus wichtigen Gründen im angefochtenen Entscheid oder durch besondere Vorschrift etwas anderes bestimmt wird. Vorliegend sind weder wichtige Gründe noch besondere Vorschriften bekannt, welche der Beschwerde die aufschiebende Wirkung entziehen könnten. Aus diesem Grund ist festzuhalten, dass der Beschwerde von Gesetzes wegen schon aufschiebende Wirkung zukommt. Das entsprechende Beschwerdebegehren gemäss Ziffer 7 (C.1.) ist gegenstandslos.

3.

3.1.

Der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren wird durch die angefochtene Verfügung begrenzt. Nur was Gegenstand des ursprünglichen Verwaltungsverfahrens war, oder was allenfalls im verwaltungsinternen Rechtsmittel- und Einspracheverfahren zusätzlich verbindlich geregelt wurde, mithin das noch streitige Rechtsverhältnis kann im verwaltungsrechtlichen Beschwerdeverfahren und somit auch im Verfahren der Schätzungskommission (§ 149 Abs. 1 BauG) Streitgegenstand sein (vgl. Entscheid des Bun-

desgerichts [BGE] 133 II 35; BGE 131 V 164; AGVE 1999 S. 367, mit weiteren Hinweisen; René Rhinow/Heinrich Koller/Christina Kiss, Öffentliches Prozessrecht und Justizverfassungsrecht des Bundes, Basel 1996, N 901 mit weiteren Hinweisen).

Mit Blick auf die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser sind nur die Wohneinheiten Nrn. 3, 4, 6 und 11 Gegenstand der angefochtenen Verfügung (A.5.). Soweit die vom Beschwerdeführer gestellten Begehren darüber hinaus gehen, wird auf die Beschwerde von vornherein nicht eingetreten. Aus diesem Grund sind zunächst die definitiven Anschlussgebühren (Abwasser und Wasser) für die Häuser Nrn. 3, 4, 6 und 11 zu beurteilen. Im Anschluss daran sind die Benützungsgebühren für das Bauwasser zu behandeln (Erw. 6.).

3.2.

Gemäss § 34 Abs. 2 BauG können die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und der Abwasserbeseitigung erheben. Soweit die Kosten damit nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie zur Erhebung von Gebühren verpflichtet. Sie regeln die Erhebung der Beiträge, sofern keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG).

Das Legalitätsprinzip verlangt, dass mindestens der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen in einem formellen Gesetz umschrieben werden (BGE 132 II 371).

3.3.

3.3.1.

Die Beschwerdegegnerin bezeichnet in der Verfügung vom 28. Februar 2008 als Rechtsgrundlagen für die Erhebung der Anschlussgebühren (Abwasser und Wasser) das von der Gemeindeversammlung am 14. Juni 1996 beschlossene und vom Regierungsrat am 20. Dezember 1996 genehmigte Abwasserreglement (AR-1996) sowie das von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 1995 und vom Regierungsrat am 31. Januar 1996 genehmigte Wasserreglement (WR-1996).

3.3.2.

Die massgebenden Bestimmungen im AR-1996 lauten wie folgt:

§ 34 Schuldner, Sicherstellung

¹Schuldner der Abgaben ist der jeweilige Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht.

²Der Gemeinderat kann bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung (Bankgarantie, Sperrkonto usw.) oder Vorauszahlung für einmalige Abgaben verlangen. Eine Vorauszahlung ist bei Baubeginn zu entrichten.

³Für rechtskräftig festgesetzte Grundeigentümerbeiträge und Anschlussgebühren besteht auf den Grundstücken, denen durch die Erstellung, Änderung oder Erneuerung der Abwasseranlagen bzw. durch den Anschluss Vorteile erwachsen, ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht (§ 47 EG GSchG).

§ 38 Bemessung

¹Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr in Prozenten des Bauwertes der angeschlossenen Baute. Massgebend ist der Brandversicherungswert (inkl. Zusatzversicherung) der Gebäudeversicherungsanstalt.

²Der Gemeinderat kann aufgrund der approximativen Baukosten Akontozahlungen auf den Zeitpunkt der Zahlungspflicht einverlangen.

³Bei nicht brandversicherten Bauten erfolgt die Bauwertfestsetzung nach der Baukostenschätzung gemäss SIA-Norm, sofern nachstehend keine andere Berechnungsart festgelegt wird.

⁴Die Gebührenansätze betragen:

- | | |
|---|--|
| - Wohnhäuser bis maximal zwei Wohneinheiten mit dazugehörenden Nebenbauten wie Einstellräume, Garagen und dergl. | 3,5% |
| - Wohnhäuser ab drei Wohneinheiten mit dazugehörenden Nebenbauten wie Einstellräume, Garagen und dergl. | 4% |
| - Industrielle und gewerbliche Bauten und Anlagen mit dazugehörenden eingebauten Wohneinheiten und Nebenbauten | 4% |
| - In die Kanalisation entwässerte Hartflächen über 50 m ² (befestigte Hausvorplätze, Abstellplätze, Sportanlagen etc.) | |
| | pro m ² Fr. 30.-- |
| - Schwimmbäder | pro m ³ Nettoinhalt Fr. 75.-- |

Mindestanschlussgebühr pro angeschlossene Baute oder Anlage Fr. 1'000.--

⁵Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge auf die vorstehenden Gebührenansätze erheben. Er kann sich auf Kosten des Grundeigentümers durch einen neutralen Fachmann beraten lassen.

⁶Die Anschlussgebühr wird um 25 % ermässigt, wenn das Dachwasser gemäss § 25 direkt und vorschriftsgemäss in einen Vorfluter abgeleitet oder versickert wird.

⁷Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten sowie bei gebührenrelevanten Zweckänderungen einer bereits angeschlossenen Baute erfolgt eine Nachbelastung der Anschlussgebühr entsprechend dem durch die bauliche Veränderungen erhöhten Brandversicherungswert inkl. Zusatzversicherungen (geschaffener baulicher Mehrwert) und Gebührenansatz, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die öffentlichen Abwasseranlagen mehr beansprucht werden. Ein allfälliger Überschuss wird nicht zurückerstattet.

⁸Die Neuveranlagung respektive die Nachbelastung wird bis zu weiteren baulichen Veränderungen aufgeschoben, bis der bauliche Mehrwert Fr. 5'000.-- beträgt.

§ 41 Eintritt der Zahlungspflicht

¹Bei Neubauten entsteht die Zahlungspflicht mit der Inbetriebnahme des Anschlusses.

²Bei Um-, An- und Erweiterungsbauten sowie bei gebührenrelevanten Zweckänderungen an Bauten und Anlagen entsteht die Zahlungspflicht für Anschlussgebühren mit der Schlusskontrolle gemäss Gemeindebauordnung. Die Abgaben werden innert 30 Tagen seit Erlass der Abgabenverfügung zur Zahlung fällig.

Das WR-1996 enthält folgende massgebende Bestimmungen:

§ 50 Schuldner, Sicherstellung

¹Die Zahlungspflicht für Anschlussgebühren entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten entsteht die Zahlungspflicht für Anschlussgebühren mit der Schlusskontrolle gemäss Gemeindebauordnung. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt. Schuldner der Anschlussgebühr ist der Eigentümer der angeschlossenen Baute im Zeitpunkt der Entstehung der Zahlungspflicht. Die Anschlussgebühren werden innert 30 Tagen seit Erlass der Abgabenverfügung zur Zahlung fällig. Tritt zwischen dem tatsächlichen Anschluss und der Abgabenverfügung eine Handänderung ein, so ist es Aufgabe des Verkäufers, mit seinem Rechtsnachfolger im Kaufvertrag eine Vereinbarung zu treffen, wonach die Anschlussgebühren durch den neuen Eigentümer zu tragen sind.

[...]

§ 55 Wasseranschlussgebühren

¹Für den Anschluss an die Wasserversorgung Q. erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr in Prozenten des Bauwertes der angeschlossenen Baute (gemäss Tarifordnung im Anhang). Massgebender Bauwert ist der Brandversicherungswert (inkl. Zusatzversicherung) der Gebäudeversicherungsanstalt. Der Gemeinderat kann aufgrund der approximativen Baukosten Akontozahlungen auf den Zeitpunkt der Zahlungspflicht einverlangen.

²Für Bauten und Anlagenteile (z.B. Fahrnisbauten, Waschplätze, Sport- und Freizeitanlagen etc.), die keine ordentliche Gebäudeschätzung erhalten, aber an die Wasserversorgung angeschlossen sind, erfolgt die Bauwertschätzung gemäss SIA Norm, soweit in der Tarifordnung im Anhang nicht eine spezielle Regelung getroffen ist.

³Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute erfolgt eine Nachbelastung der Anschlussgebühr entsprechend dem durch die baulichen Veränderungen erhöhten Brandversicherungswert inkl. Zusatzversicherungen (geschaffener baulicher Mehrwert), unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgungsanlagen mehr beansprucht werden. Ein allfälliger Überschuss wird nicht zurückerstattet.

[...]

3.3.3.

Die beiden Reglemente bilden grundsätzlich eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser).

3.4.

Auf Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Q. vom 24. Juni 2005 trat per 1. August 2005 das kommunale Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (RFE) in Kraft. Gemäss § 46 RFE werden die §§ 47 - 56 WR-1996 sowie der zugehörige Gebührentarif vom 15. Dezember 1995 und die §§ 30 - 49 AR-1996 durch dieses neue Reglement ausser Kraft gesetzt. Massgebend für die Berechnung der Anschlussgebühr an die öffentlichen Abwasseranlagen ist gemäss RFE die Bruttogeschossfläche (§ 35 Abs. 1 RFE). Dasselbe gilt auch für den Anschluss an die Wasserversorgung. Auch in diesem Fall erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr pro m² anrechenbare Bruttogeschossfläche der angeschlossenen Baute (§ 21 Abs. 1 RFE). Im Gegensatz dazu war die Berechnung der Gebühren gemäss AR-1996 und WR-1996 jeweils gestützt auf den Bauversicherungswert festzulegen. Folglich hat die Beschwerdegegnerin mit der Inkraftsetzung des RFE per 1. August 2005 einen Systemwechsel vorgenommen.

Den Bauwasserzins regelt das RFE in § 30. Gestützt darauf wird für Bauwasser und andere vorübergehende Zwecke ein Pauschalbetrag erhoben, der sich nach dem Gebührentarif zur Wasserversorgung richtet.

Zur Bezahlung der Abgaben sind nach RFE jeweils diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 6 Abs. 1 RFE). Bezüglich der Frage der Zahlungspflichtigen fand daher mit Inkrafttreten des RFE im Vergleich zum AR-1996 und zum WR-1996 keine Änderung statt.

4.

4.1.

Vorliegend wurde die Baubewilligung mit Beschluss vom 8. Juli 2004 und somit noch vor Inkrafttreten des RFE erteilt. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Q. die provisorischen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser sowie den provisorischen Bauwasserzins denn auch gestützt auf die alten Reglemente (WR-1996 und AR-1996) verfügt. Ebenso stützte er sich bei der Verfügung der definitiven Anschlussgebühren vom 28. Februar 2008 auf das WR-1996 und das AR-1996, obwohl zu diesem Zeitpunkt bereits das RFE in Kraft getreten war. Dies gilt zudem auch für den Bauwasserzins. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin kann vorliegend die Anwendung des RFE nicht von vornherein ausgeschlossen werden. In einem ersten Schritt ist daher prüfen, welche gesetzlichen Grundlagen zur Anwendung gelangen.

4.2.

Verwaltung und Verwaltungsrechtsprechung sind an Gesetz und Recht gebunden (§ 2 Abs. 1 VRPG). Das Gesetzmässigkeitsprinzip verlangt, dass

alle Verwaltungstätigkeit auf einem Rechtssatz beruht. Damit wird Rechtssicherheit (Vorhersehbarkeit des Verwaltungshandelns) und Rechtsgleichheit (gleicher Entscheid in ähnlich gelagerten Fällen) gewährleistet (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 368 ff.; BGE 123 I 3 f.). Die Verwaltungsbehörden sind zudem verpflichtet, auf den festgestellten Sachverhalt die richtigen Rechtsnormen anzuwenden (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1632).

Der Gemeinderat und die Schätzungskommission sind in der Anwendung des Rechts nicht frei. Ihr Handeln und ihre Entscheide haben sich nach jenem Reglement zu richten, welches im massgebenden Zeitpunkt anwendbar war.

4.3.

Das RFE wurde am 1. August 2005 in Kraft gesetzt. Es enthält Schluss- und Übergangsbestimmungen. So sieht es vor, dass Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem früheren Reglement eingetreten ist, durch das neue Reglement nicht berührt werden. Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften des RFE beurteilt (§ 47 Abs. 1 und 2 RFE).

4.4.

Mit Verfügung vom 8. Juli 2004 wurde die Baubewilligung für die Wohneinheiten 1 - 6 und 8 - 11 erteilt. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass die Kanalisations- und die Wasseranschlussgebühr mit separater Verfügung in Rechnung gestellt werden. Die provisorischen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser wurden am 28. Oktober 2004 verfügt (Vernehmlassungsbeilage 2). Es wurde darin festgehalten, dass die definitiven Gebühren aufgrund der Gebäudeschätzung der AGV festgelegt und zur gegebenen Zeit eröffnet werden. Gegen die Verfügung vom 28. Oktober 2004 wurde am 22. November 2004 Einsprache erhoben. Mit Entscheid vom 3. Februar 2005 (Vernehmlassungsbeilage 9) wurde die Einsprache vollumfänglich abgewiesen. Der Einspracheentscheid ist dann am 2. März 2005 unanfechtbar in Rechtskraft erwachsen (Protokollauszug des Gemeinderates Q. vom 28. Juli 2005 [Vernehmlassungsbeilage 4]). Die Baubewilligungen sowie die Verfügung betreffend die provisorischen Anschlussgebühren wurden vor dem Inkrafttreten des RFE am 1. August 2005 rechtskräftig und waren in diesem Zeitpunkt daher nicht mehr hängig im Sinne von § 47 Abs. 2 RFE. Demzufolge fällt die Berechnung der Anschlussgebühren vorliegend nicht mehr in den Anwendungsbereich des RFE.

4.5.

§ 47 Abs. 1 RFE sieht vor, dass Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem früheren Reglement eingetreten ist, durch das neue Reglement nicht berührt werden. Für die Berechnung der Anschlussgebühren

ist somit einzig der Eintritt der Zahlungspflicht massgebend dafür, ob die Bestimmungen von WR-1996 und AR-1996 oder diejenigen des RFE zur Anwendung gelangen.

4.5.1.

Bezüglich der Fälligkeit von Wasseranschlussgebühren hält § 50 Abs. 1 WR-1996 fest, dass die Zahlungspflicht für die Anschlussgebühr bei Neubauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung entsteht. Danach tritt die Fälligkeit in jenem Zeitpunkt ein, ab welchem dem Zahlungspflichtigen ein Nutzen aus dem Anschluss erwächst.

Der Eintritt der Zahlungspflicht bei Kanalisationsanschlussgebühren regelt das AR-1996 in § 41. Danach entsteht die Zahlungspflicht bei Neubauten mit der Inbetriebnahme des Anschlusses. Demzufolge ist auch in diesem Fall der Zeitpunkt massgebend, ab welchem dem Zahlungspflichtigen ein Nutzen aus dem Anschluss erwächst.

Diese Regelung wurde auch mit der Einführung des RFE übernommen. Sowohl bei Wasseranschlussgebühren als auch bei Abwasseranschlussgebühren entsteht die Zahlungspflicht gemäss RFE mit dem Anschluss an die jeweiligen Anlagen (§§ 23 Abs. 2 und 37 Abs. 2 RFE).

4.5.2.

Die Frage, ob die Anschlussgebühren für Abwasser und Wasser nach den Bestimmungen des WR-1996 und des AR-1996 oder nach denjenigen des RFE festzusetzen sind, hängt einzig davon ab, wann die entsprechende Liegenschaft an die Wasserversorgung und an das Abwassernetz angeschlossen worden ist. Es ist daher für jede Liegenschaft einzeln zu prüfen, wann der jeweilige Anschluss vorgenommen worden und somit die Zahlungspflicht eingetreten ist.

4.6.

Gemäss WR-1996 und AR-1996 ist Schuldner der Abgaben der jeweilige Grundeigentümer zum Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht (§ 34 Abs. 1 AR und § 50 Abs. 1 WR). Diese Regelung wurde auch im RFE übernommen. Gemäss § 6 Abs. 1 RFE sind diejenigen Personen zur Bezahlung der Abgaben verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht. Dies hat zur Folge, dass im vorliegenden Fall der Eigentümer im Zeitpunkt des jeweiligen Anschlusses zahlungspflichtig ist, unabhängig davon, ob die alten Reglemente (AR-1996 und WR-1996) oder das am 1. August 2005 in Kraft getretene RFE zur Anwendung gelangen

4.7.

4.7.1.

Aufforderungsgemäss reichte die Beschwerdegegnerin am 20. Oktober 2011 folgende Angaben über die Zeitpunkte der Anschlüsse an die Wasserversorgung und ans Abwasserbeseitigungsnetz sämtlicher Liegenschaften der Überbauung B. sowie die jeweiligen Grundeigentümer im Zeitpunkt der Anschlüsse ein:

Liegenschaft:	Anschlussdatum:	Grundeigentümer bei Anschluss:
Nr. 1	01.01.2006	D.
Nr. 2	07.07.2005	E.
Nr. 3	07.07.2005	A.
Nr. 4	01.01.2006	A.
Nr. 5	22.12.2004	F.
Nr. 6	01.09.2005	A.
Nr. 7	01.01.2006	A.
Nr. 8	01.04.2005	G.
Nr. 9	01.01.2006	H.
Nr. 10	01.01.2006	I.
Nr. 11	01.01.2006	A.

Gestützt auf diese Übersicht ist festzuhalten, dass nicht zwischen den Zeitpunkten der Anschlüsse an die Wasserversorgung und denjenigen der Anschlüsse an die Entwässerungsanlage unterschieden wird. Aus sachlicher Sicht ist dies logisch und nachvollziehbar und daher nicht zu bemängeln.

4.7.2.

Vorliegend sind die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser der Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 zu beurteilen (Erw. 3.1.). Wie aus der Zusammenstellung der Beschwerdegegnerin ersichtlich ist, war bei den massgeblichen Wohneinheiten im Zeitpunkt des Anschlusses jeweils

A. Grundeigentümer. Gestützt auf die Ausführungen in Erwägung 4.6. ist daher festzuhalten, dass A. in jedem Fall bezüglich der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) für die genannten Liegenschaften zahlungspflichtig ist, unabhängig davon, ob vorliegend AR-1996 und WR-1996 oder das RFE zur Anwendung gelangen.

4.7.3.

Gemäss den von der Beschwerdegegnerin gemachten Angaben (vgl. Erw. 4.7.1.) ist einzig die Liegenschaft Nr. 3 noch vor Inkrafttreten des RFE am 1. August 2005 an die Wasserversorgung und an die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen worden. Somit entstand bei der Liegenschaft Nr. 3 die Zahlungspflicht noch bevor das RFE in Kraft gesetzt wurde und

die Beschwerdegegnerin hat die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser bei der Liegenschaft Nr. 3 korrekterweise nach den Bestimmungen von WR-1996 und AR-1996 festgelegt.

Die Liegenschaften Nrn. 4, 6 und 11 wurden dagegen erst nach dem 1. August 2005 angeschlossen. Die Zahlungspflicht entstand folglich nach Inkrafttreten des RFE, weshalb die Berechnung der Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser nach dessen Bestimmungen zu richten gewesen wäre. Die Beschwerdegegnerin hat sich bei der Berechnung der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) für die Liegenschaften Nrn. 4, 6 und 11 also auf die falschen Bestimmungen gestützt.

4.8.

Eine Verfügung ist fehlerhaft, wenn sie inhaltlich rechtswidrig ist oder in Bezug auf ihr Zustandekommen, d.h. die Zuständigkeit und das Verfahren bei ihrer Entstehung, oder in Bezug auf ihre Form Rechtsnormen verletzt. Die Verfügung kann ursprünglich fehlerhaft sein oder nachträglich fehlerhaft werden. Die ursprünglich fehlerhafte Verfügung ist bereits bei ihrem Erlass mangelhaft, widerspricht somit schon in diesem Zeitpunkt dem objektiven Recht. Ursache dafür kann ein Fehler in der Tatsachenermittlung oder in der Rechtsanwendung sein. Wird eine Verfügung dagegen erst infolge veränderter Tatsachen oder Rechtsgrundlagen mangelhaft, so ist sie nachträglich fehlerhaft (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 947 ff.).

Vorliegend hat sich die Beschwerdegegnerin bei der Verfügung der Anschlussgebühren Wasser und Abwasser für die Liegenschaften Nrn. 4, 6 und 11 auf die Bestimmungen des AR-1996 und des WR-1996 gestützt, obwohl die Anschlussgebühren bei diesen Liegenschaften nachweislich nach den Bestimmungen des RFE zu berechnen gewesen wären (vgl. Erw. 4.7.3.). Der Beschwerdegegnerin ist somit ein Fehler bei der Rechtsanwendung unterlaufen. Die Verfügung vom 28. Februar 2008, in welcher unter anderem die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser für die Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 festgesetzt worden sind, ist somit zumindest teilweise fehlerhaft. Sie leidet deshalb an einem inhaltlichen Mangel, was deren Anfechtbarkeit zur Folge hat (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 981).

4.9.

Strittig sind, wie festgestellt (Erw. 3.1.), allein die definitiven Anschlussgebührenabrechnungen für die Liegenschaften Nrn. 4, 6 und 11. Die angefochtene Verfügung ist, wie ausgeführt (Erw. 4.8.), in diesen Punkten mangelhaft und aufzuheben. Das Gericht kann den Mangel entweder selbst beheben (reformatorisch) oder die Verfügung zur Neufestsetzung an die Vorinstanz zurückweisen (kassatorisch). Bevorzugt wird der reformatorische Weg, weil er regelmässig der schnellere ist. Es können ihm allerdings grundsätzliche Hindernisse sachverhaltlicher oder verfahrenstechnischer

Art (Eingriff in die Gemeindeautonomie, etc.) entgegenstehen. Dann ist der kassatorische Weg zu beschreiten.

Vorliegend sind für die Berechnung der definitiven Wasser- und Abwasseranschlussgebühren für die Wohneinheiten Nrn. 4, 6 und 11 die Bestimmungen des RFE und nicht jene der des angewendeten AR-1996 bzw. WR-1996 massgebend (Erw. 4.7.3.). Mit diesem Mangel verbunden ist ein Wechsel des Berechnungssystems (Erw. 3.4.). Es kann bei dieser Ausgangslage nicht Sache des Gerichts sein, die notwendigen Sachverhaltsabklärungen, die sich noch nicht aus den Akten ergeben, vorzunehmen und ebenso scheint es wenig opportun, wenn das Gericht in direkter Anwendung der neuen Rechtsgrundlage einerseits in die Gemeindeautonomie eingreifen und andererseits den Parteien den Instanzenzug verkürzen würde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verfügung vom 28. Februar 2008 bezüglich der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) für die Liegenschaften Nrn. 4, 6 und 11 aufzuheben ist und an die Vorinstanz zurückzuweisen. Es obliegt dieser, die offenen Abgaben neu festzusetzen und zu eröffnen.

Nachfolgend bleibt zu prüfen, wie es sich mit den definitiven Anschlussgebühren für die Liegenschaft Nr. 3 verhält, welche von der Beschwerdegegnerin in korrekter Anwendung von AR-1996 und WR-1996 berechnet worden sind.

5.

5.1.

5.1.1.

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe mit Schreiben vom 10. und 11. September 2007 und vom 29. Januar 2009 als Vertreter des Baukonsortiums die revidierte Abrechnung für die Berechnung der Anschlussgebühren bei der Beschwerdegegnerin eingereicht, damit diese auf die einzelnen Liegenschaften verteilt werden konnten. Er habe jedoch von der Beschwerdegegnerin keine entsprechende Abrechnung erhalten. Offensichtlich habe die Beschwerdegegnerin die eingereichten Aufstellungen nicht als Berechnungsgrundlage akzeptiert. In der Folge habe sie die Anschlussgebühren unter den einzelnen Liegenschaften aufgeteilt, ohne das konkrete Bauvolumen zu berücksichtigen. Es könne nicht sein, dass einzelne Liegenschaften, welche sich hinsichtlich des Bauvolumens stark unterschieden, betreffend die Anschlussgebühren für einen identischen Betrag haftbar gemacht würden. Die Beschwerdegegnerin sei daher anzuweisen, die Berechnung der Anschlussgebühren richtig durchzuführen.

5.1.2.

Die Beschwerdegegnerin führt in ihrer Vernehmlassung vom 20. Mai 2010 aus, die provisorischen Anschlussgebühren im Betrag von Fr. 172'102.50

seien von der J. AG und nicht vom Beschwerdeführer bzw. vom Baukonsortium B. überwiesen worden. Der Betrag sei in Teilzahlungen beglichen worden, nachdem Zahlungsvereinbarungen abgeschlossen und betriebsrechtliche Schritte eingeleitet werden mussten.

5.1.3.

5.1.3.1.

Wie bereits ausgeführt wurde (Erw. 4.7.3.), sind die Anschlussgebühren (Abwasser und Wasser) für die Liegenschaft Nr. 3 gestützt auf das AR-1996 und das WR-1996 zu verfügen. Als Berechnungsgrundlage dient der Brandversicherungswert. Bei Wohnhäusern erhebt das Gemeinwesen für den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage eine Anschlussgebühr von 3,5 % des Brandversicherungswertes (§ 38 AR-1996). Für den Anschluss an die Wasserversorgung beträgt die Anschlussgebühr 1 % des Brandversicherungswertes (§ 55 Abs. 1 WR-1996 in Verbindung mit [i.V.m.] Ziff. 4 der Tarifordnung zum Wasserreglement). Zusätzlich ist in § 38 Abs. 1 AR-1996 vorgesehen, dass die Anschlussgebühr um 25 % ermässigt wird, wenn das Dachwasser direkt und vorschriftsgemäss in einen Vorfluter abgeleitet oder versickert wird (Erw. 5.2.).

5.1.3.2.

Aus den Akten geht hervor, dass die Beschwerdegegnerin bei der Berechnung der provisorischen Anschlussgebühren betreffend Wasser und Abwasser für die Liegenschaften Nrn. 1-6 und 8-11 von einer provisorischen Bausumme von Fr. 4'500'000.- ausgegangen ist. In der Folge ergab die Schätzung durch die AGV für die Liegenschaften Nrn. 1-6 und 8-11 einen Gesamtwert von Fr. 5'293'000.-. Die für die Berechnung der provisorischen Anschlussgebühren massgebende Bausumme betrug somit 85.02 % des von der AGV festgestellten Gesamtwertes (Duplikbeilage 2). Dies entspricht auch dem Anteil an den bereits bezahlten provisorischen Anschlussgebühren.

5.1.3.3.

Für die Liegenschaft Nr. 3 wurde durch die AGV ein Schätzwert von Fr. 492'000.- festgesetzt (Duplikbeilage 2). Die definitiven Anschlussgebühren (Abwasser und Wasser) berechnen sich daher wie folgt:

	Schätzwert		
Abwasseranschlussgebühr	492'000.00	3.50 %	17'220.00
Reduktion Trennsystem		25 %	-4'305.00
Zwischentotal			12'915.00
MWSt		7.60 %	981.54
Total Abwasseranschlussgebühr			13'896.54
Wasseranschlussgebühr	492'000.00	1.00 %	4'920.00
Gesamttotal			18'816.54

Gestützt auf die massgeblichen Bestimmungen im AR-1996 und im WR-1996 hat der Beschwerdeführer für die Liegenschaft Nr. 3 definitive Abwasseranschlussgebühren im Betrag von Fr. 13'896.50 (inkl. Mehrwertsteuer) und definitive Wasseranschlussgebühren im Betrag von Fr. 4'920.- zu leisten. Dies entspricht der durch die Beschwerdegegnerin vorgenommenen Berechnung (vgl. Detailübersicht zu Haus Nr. 3, Duplikbeilage 3).

Auf dem Betrag der Wasseranschlussgebühr von Fr. 4'920.- wurde keine Mehrwertsteuer erhoben. Dazu äusserte sich die Beschwerdegegnerin an der Verhandlung dahingehend, dass sie im massgeblichen Zeitpunkt wahrscheinlich noch nicht mehrwertsteuerpflichtig gewesen sei (Protokoll, S. 10). Da die Schätzungskommission grundsätzlich an die Parteibegehren gebunden ist und die Beschwerdegegnerin keine Anpassung beantragt hat, ist keine entsprechende Korrektur vorzunehmen.

5.1.3.4.

Die Basis für die Berechnung des auf diese Liegenschaft fallenden Anteils an den provisorischen Anschlussgebühren beträgt Fr. 418'288.- (85.02 % von Fr. 492'000.-). Gestützt darauf ergibt sich folgende Berechnung:

	Basis	Schätzwert		
Abwasseranschlussgebühr	85.02 %	418'288.00	3.50 %	14'640.09
Reduktion Trennsystem			25 %	-3'660.02
Zwischentotal				10'980.07
MWSt			7.60 %	834.49
Total Abwasseranschlussgebühr				11'814.55
Wasseranschlussgebühr		418'288.00	1.00 %	4'182.88
Gesamttotal				15'997.43

Der auf die Liegenschaft Nr. 3 entfallende Anteil der provisorischen Anschlussgebühren beträgt somit Fr. 15'997.45. Dies entspricht ebenfalls dem von der Beschwerdegegnerin berechneten Anteil für die Liegenschaft Nr. 3 (vgl. Detailübersicht zu Haus Nr. 3, Duplikbeilage 3).

5.1.3.5.

Für den durch die AGV zu ermittelnden Schätzwert einer Liegenschaft ist grundsätzlich das konkrete Bauvolumen derselben massgeblich.

Gestützt auf den durch die AGV für die Liegenschaft Nr. 3 ermittelten Schätzwert in der Höhe von Fr. 492'000.- hat die Beschwerdegegnerin die definitiven Anschlussgebühren berechnet. Den auf die Wohneinheit Nr. 3 entfallenden Anteil der provisorischen Anschlussgebühren hat sie ermittelt, indem sie bestimmte, wie viel die provisorisch festgelegte gesamte Bau- summe in Prozenten des definitiven AGV-Gesamt-schätzwertes betrug. Nachdem der prozentuale Anteil am definitiven AGV-Schätzwert

bekannt war, konnte die Beschwerdegegnerin aufgrund dieser Basis auch den Anteil der einzelnen Liegenschaften an den provisorisch geltend gemachten Anschlussgebühren festlegen. Das Vorgehen der Beschwerdegegnerin bei der Berechnung der definitiven Anschlussgebühren sowie des Anteils an den geleisteten provisorischen Anschlussgebühren ist daher nicht zu beanstanden. Auch der Vorwurf des Beschwerdeführers, wonach die Beschwerdegegnerin bei der Aufteilung der Anschlussgebühren auf die einzelnen Liegenschaften die verschiedenen Bauvolumen nicht berücksichtigt habe, kann nicht nachvollzogen werden.

Wie aus der Detailübersicht zur Berechnung der Anschlussgebühren für das Haus Nr. 3 hervorgeht, rechnet die Beschwerdegegnerin geleistete provisorische Anschlussgebühren im Betrag von Fr. 15'997.44 an. Der Beschwerdeführer macht geltend, dass er für das Haus Nr. 3 am 28. Januar 2005 eine Teilzahlung in der Höhe von Fr. 15'000.- geleistet habe, weshalb dieser Betrag anzurechnen sei (vgl. Schreiben des Beschwerdeführers an die Beschwerdegegnerin vom 29. Januar 2008, Beschwerdebeilage 10). Demzufolge geht der von der Beschwerdegegnerin angerechnete Betrag von Fr. 15'997.44 sogar noch über das vom Beschwerdeführer geltend gemachte hinaus. Er hat der Beschwerdegegnerin definitive Wasseranschlussgebühren von zusätzlich Fr. 737.10 und definitive Abwasseranschlussgebühren von zusätzlich Fr. 2'082.-, insgesamt also Fr. 2'819.10 (= Fr. 18'816.54 - Fr. 15'997.43) zu bezahlen.

5.2.

5.2.1.

Im Weiteren liess der Beschwerdeführer geltend machen, es sei vereinbart worden, dass die Anschlussgebühren um 50 % reduziert würden, wenn Leistungen erbracht würden, welche die Kanalisation entlasten. Dies entspreche der Praxis der Beschwerdegegnerin. Vorliegend habe die Bauherrschaft unter anderem ein Retentionsbecken errichtet, was die Kanalisation zusätzlich stark entlaste. Im Normalfall führe eine solche Massnahme zu einer starken Reduktion. Dies sei jedoch nicht berücksichtigt worden (Beschwerde S. 8)

5.2.2.

Die Beschwerdegegnerin hielt dem entgegen, dass die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Vereinbarung von diesem nicht belegt sei. Auch in den Akten der Gemeinde Q. sei keine solche Vereinbarung zu finden. Die Praxis richte sich nach § 38 Abs. 6 AR-1996. Danach seien die Kanalisationsanschlussgebühren um 25 % reduziert worden, wenn die Voraussetzungen gegeben waren. Vorliegend hätten die Bauten die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt, weshalb ein Anrecht auf eine Reduktion der Kanalisationsanschlussgebühr um 25 % bestanden habe.

5.2.3.

5.2.3.1.

Vor Inkrafttreten des RFE am 1. August 2005 galt die in § 38 Abs. 6 AR-1996 vorgesehene Regelung, nach welcher die Anschlussgebühr um 25 % ermässigt wurde, wenn das Dachwasser direkt und vorschriftsgemäss in einen Vorfluter abgeleitet oder versickert wurde. Diese Bestimmung wurde dann durch § 35 Abs. 6 RFE ersetzt, wonach die Anschlussgebühr für die Dachflächen reduziert wird, wenn das Dachwasser direkt abgeleitet oder versickert, respektive in einen Vorfluter oder eine Sauberwasserleitung eingeleitet wird. Eine Angabe der Reduktion in Prozenten ist darin jedoch nicht mehr vorgesehen.

Gestützt auf § 38 Abs. 6 AR-1996 wurde dem Beschwerdeführer bei der Berechnung der Abwasseranschlussgebühren für die Liegenschaft Nr. 3 unter dem Titel "Reduktion Trennsystem" ein entsprechender Rabatt von 25 % gewährt (Erw. 5.1.3.3.).

5.2.3.2.

§ 25 AR-1996 sieht vor, dass nichtverschmutztes Abwasser von der Kanalisation fernzuhalten ist. Danach dürfen nichtverschmutzte Abwässer nur ausnahmsweise der Kanalisation zugeführt werden. Das Reglement berücksichtigt die Versickerung des Regenwassers bei der Festlegung der Anschlussgebühr mit 25 %. Bei der Berechnung der Anschlussgebühren für die Liegenschaft Nr. 3 hat die Beschwerdegegnerin eine Reduktion von 25 % gewährt und ist somit vorschriftsgemäss vorgegangen. Eine Möglichkeit, den fix festgelegten Rabatt von 25 % durch Vereinbarung zu ändern, ist im AR-1996 nicht vorgesehen und wäre im Übrigen tatsächlich auch nicht nachgewiesen. Hätte der Gemeinderat Q. dem Beschwerdeführer bei der Berechnung der Abwasseranschlussgebühr eine Reduktion von 50 % eingeräumt, läge eine rechtsungleiche Behandlung vor, weil in diesem Fall der Beschwerdeführer über das Reglement hinaus begünstigt worden wäre. Zudem sind Versickerungsanlagen Pflicht, der Sinn des Rabattes besteht nicht darin, dass er Anreiz für den Bau solcher Anlagen sein soll (vgl. SKE 4-BE.2007.17 in Sachen A.W. AG gegen Einwohnergemeinde K. vom 20. Mai 2008).

5.2.3.3.

Im Übrigen macht der Beschwerdeführer weder eine Verletzung des Äquivalenzprinzips noch eine solche des Kostendeckungsprinzips geltend. Diesbezüglich liegen keine Rügen vor, weshalb auch keine entsprechenden Prüfungen vorzunehmen sind (vgl. AGVE 2003, S. 105).

5.2.4.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rabatt von 25 % bei der Kanalisationsanschlussgebühr nicht zu beanstanden ist und die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen ist.

6.

6.1.

Mit Verfügung vom 28. Februar 2008 hat die Beschwerdegegnerin bezüglich des Bauwasserzinses eine Pauschale von Fr. 150.- pro Haus verfügt. Dies gilt auch für das Haus Nr. 7, für das ursprünglich eine Bauwassergebühr im Betrag von Fr. 870.- (A.3.) auferlegt worden ist (Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 10. Mai 2012, Protokoll, S. 4). Gemäss den Angaben der Beschwerdegegnerin sind aber einzig die Bauwassergebühren für zehn Liegenschaften im Gesamtbetrag von Fr. 1500.- strittig (Protokoll, S. 4) und nur sie waren Gegenstand der angefochtenen Verfügung (A.5.).

6.2.

Der Bauwasserzins steht in einem engen sachlichen Zusammenhang mit den Wasseranschlussgebühren. Das Bauwasser wird gebraucht, bis das betreffende Gebäude über einen eigenen, mit einem Zähler versehenen Wasseranschluss verfügt. In der Regel wird das so genannte Bauwasser denn auch nicht über den Anschluss der zu errichtenden Baute bezogen, sondern ab einem in der Nähe der Baustelle stehenden Hydranten. Abgegolten werden kann der Verbrauch mit einer mobilen Wasseruhr beim Hydranten oder über eine pauschalierte Regelung.

6.3.

§ 56 Abs. 4 WR-1996 sah vor, dass sich die Kosten für das Bauwasser aus der Verbrauchsgebühr und einer monatlichen Mietgebühr für den Wasserzähler zusammensetzten. Zudem war noch eine Kontrollgebühr zu leisten, wenn der Anschluss ab einem Hydranten erfolgte. Seit der Einführung des RFE wird für Bauwasser ein Pauschalbetrag erhoben (§ 30 Abs. 1 RFE).

Das WR-1996 enthielt keine ausdrückliche Bestimmung betreffend Schuldner und Entstehung der Zahlungspflicht bei der Bauwassergebühr. Aufgrund des engen sachlichen Zusammenhangs mit den Wasseranschlussgebühren sind die entsprechenden Bestimmungen auch auf die Bauwassergebühr anwendbar. So ist davon auszugehen, dass auch beim Bauwasser die Zahlungspflicht mit dem Anschluss entsteht. Denn spätestens von diesem Zeitpunkt an, kann Wasser bezogen und für den Bau benutzt werden. Zahlungspflichtig ist wie bei der Wasseranschlussgebühr der Eigentümer im Zeitpunkt der Entstehung der Zahlungspflicht, also bei Anschluss an die Wasserversorgung. Diese Regelung wurde denn auch im RFE übernommen. Das RFE hält unter dem Titel "Allgemeine Bestimmungen" in § 6 fest, dass diejenigen Personen zur Bezahlung der Abgaben verpflichtet sind, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht das Eigentum zusteht.

6.4.

Anlässlich der Verhandlung vom 30. Mai 2012 äusserte sich der Beschwerdeführer dahingehend, dass es beim Bau der ersten Häuser versäumt worden sei, eine Wasseruhr zu montieren. Aus diesem Grund seien auch keine Angaben über das bezogene Bauwasser vorhanden. Die Gemeinde habe daraufhin eine Pauschale in Rechnung gestellt. Die Beschwerdegegnerin widersprach dem nicht und bestätigte, dass sie betreffend Bauwasserzins kulant sein wollte und daher eine tiefe Pauschale von je Fr. 150.- in Rechnung stellte (Protokoll, S. 11).

6.5.

6.5.1.

Mit Gebührenverfügung vom 28. Oktober 2004 auferlegte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer für die Liegenschaften Nrn. 1-6 und 8-11 eine provisorische Bauwassergebühr im Betrag von Fr. 6'750.-. Diese wurde in der Folge nicht bezahlt. Mit Beschluss vom 28. Februar 2008 setzte die Beschwerdegegnerin in Anwendung von § 52 WR-1996 eine definitive Bauwassergebühr von pauschal Fr. 150.- pro Haus fest (Verfügung vom 28. Februar 2008, Ziff. III/2, S. 3 [Beschwerdebeilage 5]). Diese Bestimmung sieht vor, dass der Gemeinderat berechtigt ist, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung des Reglements unangemessen wäre, Gebühren und Beiträge ausnahmsweise den besonderen Verhältnissen anzupassen.

Im Vergleich zu der betreffend Haus 7 ursprünglich verfügten und rechtskräftig gewordenen (A.4.) Bauwassergebühr von Fr. 870.- liegt ein Pauschalansatz von Fr. 150.- massiv tiefer. Die Höhe wird denn auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten (Protokoll, S. 4). Da sich die Beschwerdegegnerin nach wie vor auf dem ausserordentlichen, klar unterreglementarischen Wert behaften lässt, erübrigt sich für das Gericht angesichts von § 48 Abs. 2 VRPG eine weitere Auseinandersetzung mit der Höhe der Abgabe.

6.5.2.

Mit Schreiben vom 19. September 2012 wurden die Parteien darauf hingewiesen, dass für die Beurteilung der Bauwasserabgaben zusätzliche Angaben erforderlich seien. Die Beschwerdegegnerin wurde aufgefordert, eine aktualisierte Liste über den jeweiligen Bezugsbeginn des Bauwassers sowie die entsprechenden Eigentümer im massgeblichen Zeitpunkt einzureichen. Der Beschwerdeführer wurde ersucht, Belege einzureichen, aus denen die an der Verhandlung geltend gemachten Zahlungen (Protokoll, S. 12) ausserhalb der Pauschale hervorgehen.

Die Beschwerdegegnerin teilte der Schätzungskommission daraufhin mit, dass es nicht mehr genau eruierbar sei, wann mit dem Bau der einzelnen Häuser begonnen worden sei. Der Baubeginn sei nicht wie üblich gemeldet

worden. Als Baubeginn gelte jeweils der Beginn des Aushubs. Bei den Häusern 3 und 6 sei aber davon auszugehen, dass A. bei Baubeginn Grundeigentümer gewesen sei. Zudem seien die Häuser 4 und 11 im massgeblichen Zeitpunkt vermutungsweise im Eigentum der Erbgemeinschaft K. gewesen. Dies lasse sich daraus schliessen, dass die Ersatzabgaben, welche bei Baubeginn geschuldet seien, für die Häuser 4 und 11 ebenfalls der Erbgemeinschaft K. auferlegt worden seien (vgl. E-Mail vom 24. September 2012).

Mit Eingabe vom 31. Oktober 2012 liess der Beschwerdeführer mitteilen, dass die einverlangten Belege nicht beizubringen seien.

6.5.3.

Im strittigen Entscheid geht es um die Häuser Nrn. 1-6 und 8-11. Für diese zehn Liegenschaften wurden beim Pauschalansatz von Fr. 150.- pro Haus, insgesamt Fr. 1'500.- eingerechnet (vgl. auch Protokoll, S. 4).

Bautechnisch liegt es auf der Hand, dass der Bauwasserbezug im Regelfall bereits vor dem Wasseranschluss der jeweiligen Baute begonnen hat. Die Gemeinde ist jedoch nicht in der Lage, den jeweiligen konkreten Bezugsbeginn nachzuweisen. Bei den gemachten Angaben handelt es sich lediglich um Vermutungen. Nach Angaben der Beschwerdegegnerin wurde der jeweilige Baubeginn nicht gemeldet. Die Frage, wann bei den einzelnen Liegenschaften jeweils mit dem Bau begonnen worden ist, kann nicht mehr rekonstruiert werden (Erw. 6.5.2.). Das Gericht wird daher zusätzlich darin bestätigt, auch für die Bauwassergebühr grundsätzlich den Zeitpunkt des Anschlusses an die Wasserversorgung zu übernehmen (vgl. auch 6.3.).

Aus der bereits bekannten Liste (Erw. 4.7.1.) ergibt sich, dass A. im Zeitpunkt des Anschlusses an die Wasserversorgung Eigentümer der Häuser Nrn. 3, 4, 6 und 11 war. Gestützt auf diese Ausführungen sind ihm für diese Liegenschaften die Bauwassergebühren von pauschal Fr. 150.- pro Haus, insgesamt Fr. 600.-, aufzuerlegen.

Das Gericht hat keinen Anlass von diesen Erkenntnissen abzurücken, nachdem der Beschwerdeführer nicht imstande war, Belege für die in Aussicht gestellten, anderweitig angeblich bezahlten und nicht berücksichtigten Zahlungen für die Bauwassergebühren beizubringen.

7.

7.1.

7.1.1.

Mit Schreiben vom 10. September 2007 machte der Beschwerdeführer bei der Beschwerdegegnerin geltend, er habe aus der Vorfinanzierung von Drainage- und Anschlussarbeiten Anspruch auf Rückerstattung von

Fr. 51'578.85. Mit Schreiben vom 22. November 2007 anerkannte der Gemeinderat Q. für die Umlegung der kommunalen Sauberwasserleitung sowie die Erstellung der Kanalisation Kosten im Betrag von Fr. 39'589.50. Er führte dazu aus, dass der Anspruch von der J. AG als Bauherrin der Häuser Nrn. 1-6 und 8-11 geltend gemacht worden sei. Zusätzlich hielt der Gemeinderat in diesem Schreiben fest, dass die Gemeinde gegenüber der J. AG Forderungen aus nicht bezahlten Bewilligungs- und Bauwassergebühren sowie den Ersatzabgaben Zivilschutzbauten habe. Die Bauwassergebühr werde auf pauschal Fr. 150.- pro Haus reduziert. Die offenen Gebühren würden mit dem geltend gemachten Anspruch der J. AG verrechnet, wonach sich zu Gunsten der Bauherrschaft noch ein Betrag von Fr. 10'885.75 ergebe. Da die Forderung der J. AG nicht belegt worden sei, werde der genannte Saldo als Akontozahlung an die noch nicht bezahlten Ersatzabgaben Zivilschutzbauten verwendet.

7.1.2.

Mit Beschluss vom 28. Februar 2008 bestätigte die Beschwerdegegnerin die in ihrem Schreiben vom 22. November 2007 gemachten Angaben. Sie hielt fest, dass die Gemeinde Q. die vom beauftragten Ingenieurbüro bereinigten Erstellungskosten von insgesamt Fr. 39'589.50 übernehme. Im Weiteren stellte sie fest, dass die noch nicht bezahlten definitiven Gebühren (Baubewilligung, Zusatzkosten, Bauwasser) zulasten der Bauherrschaft Fr. 28'703.75 betragen. Nach Verrechnung der ausstehenden Gebühren mit den von der Gemeinde Q. zu leistenden Erstellungskosten resultiere ein Guthaben der Bauherrschaft von Fr. 10'885.75. Dieses Guthaben wiederum werde zugunsten der einzelnen Eigentümer im Sinne einer Akontozahlung für die Ersatzabgaben Schutzraumbauten verwendet.

7.1.3.

Der Beschwerdeführer lässt in seiner Beschwerde geltend machen, dass die Beschwerdegegnerin den Anspruch aus der Vorfinanzierung von Drainage- und Anschlussarbeiten im Betrag von Fr. 39'589.50 zu Unrecht der J. AG zugeordnet habe. Der Anspruch stehe der Bauherrschaft zu, werde von der Gemeinde aber mit Forderungen verrechnet, welche gegenüber der J. AG bestehen. Es sei daher die Gemeinde Q. anzuweisen, ihm den Betrag von Fr. 39'589.50 auszusahlen. Eventualiter sei festzustellen, dass die Verrechnungseinrede der Gemeinde Q. nicht zulässig sei.

7.1.4.

In ihrer Vernehmlassung vom 20. Mai 2010 hielt die Beschwerdegegnerin fest, dass die provisorisch auferlegten Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) im Betrag von Fr. 172'102.50 von der J. AG überwiesen worden seien. Die übrigen Gebühren (wie Baubewilligungsgebühr, Ersatzabgaben) seien nicht beglichen worden. Im Zeitpunkt der Gebührenverfügung sei die Bauherrschaft Schuldnerin gewesen, die Aufteilung auf die einzelnen Häuser sei eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen der Bauherrschaft und

den privaten Auftraggebern. Schon zu diesem Zeitpunkt habe davon ausgegangen werden müssen, dass das Baukonsortium und auch die J. AG als Bauherrschaft angesehen werden konnten. Zudem habe die J. AG mit Schreiben (unterzeichnet vom Beschwerdeführer) vom 22. September 2005 gebeten, die ausstehenden Gebühren zu verrechnen. Sämtliche Gebührenzahlungen seien stets von der J. AG geleistet worden. Die Verrechnung des Anspruchs aus der Vorfinanzierung der Umstellung der Drainage und der Erstellung von Kanalisationsleitungen mit der Forderungen der Gemeinde sei somit korrekt erfolgt. Im Weiteren führte die Beschwerdegegnerin aus, dass die Forderung der Bauherrschaft für die Umlegung einer Drainage und die Erstellung von Kanalisationsleitungen von Fr. 39'589.50 mit den offenen Ersatzabgaben für Schutzraumbauten und nicht mit den Anschlussgebühren und/oder den Baubewilligungsgebühren verrechnet wurde.

7.1.5.

In seiner Replik vom 24. September 2010 liess der Beschwerdeführer zwar einräumen, dass die J. AG Zahlungen erbracht habe, dies sei aber jeweils in ihrer Funktion als Generalunternehmerin geschehen. Die Bauherrschaft dürfe nicht mit der Generalunternehmerin "vermischt" werden. Im Weiteren hielt er fest, dass er mit Schreiben vom 6. September 2005 von der Beschwerdegegnerin wegen ausstehender Gebühren für das Haus Nr. 7 gemahnt worden sei. Es sei zwar korrekt, dass er im Namen der J. AG mit Schreiben vom 22. September 2005 um Verrechnung dieser Gebühren mit dem ihm zugesprochenen Betrag von Fr. 39'589.50 gebeten habe. Er habe dabei jedoch verkannt, dass die Gebühren für das Haus Nr. 7 bereits entrichtet worden waren.

Die Beschwerdegegnerin hielt an ihrem Standpunkt fest und machte geltend, dass als Vertreter der Bauherrschaft A. und D. aufgetreten seien, teilweise aber auch die J. AG. Die massgebenden Organe der J. AG seien die vorgenannten Personen gewesen, weshalb sich der Beschwerdeführer und sein damaliger Geschäftspartner die "Vermischung" mit der J. AG selbst zuzuschreiben hätten.

7.1.6.

Aufgrund der besonderen Konstellation, dass der Beschwerdeführer Gesellschafter des Baukonsortiums und der J. AG war, ist nachvollziehbar, dass die an der Realisierung der Überbauung beteiligten Parteien nicht immer streng auseinandergehalten wurden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin kann jedoch nicht die Bauherrschaft ganz allgemein als Schuldnerin für die verschiedenen Gebühren bezeichnet werden (Erw. 7.1.4.). Je nach Gebühr ist die leistungspflichtige Person gestützt auf das jeweils anwendbare Reglement zu bestimmen.

7.2.

Mit Beschwerde vom 12. April 2010 stellt der Beschwerdeführer den Antrag, die Gemeinde Q. sei anzuweisen, ihm für die erbrachten Vorleistungen für Drainage- und Kanalisationsanschlussarbeiten den Betrag von Fr. 39'589.50 auszusahlen. Vorfinanzierende war ursprünglich die Bauherrschaft, also D. und A. (Beschwerde, S. 11). Mit Auskaufvertrag vom 15. Oktober 2009 hat D. dem Beschwerdeführer alle Ansprüche im Zusammenhang mit Erschliessungsabgaben abgetreten (Auskaufvertrag vom 15. Oktober 2009, Ziffer 19, S. 41 [Beschwerdebeilage 12]). Wie aus dem Beschluss des Gemeinderats Q. vom 28. Februar 2008 hervorgeht, anerkennt sie einen Rückerstattungsanspruch im Umfang von Fr. 39'589.50 (Protokollauszug des Gemeinderates vom 28. Februar 2008, S. 3 [Beschwerdebeilage 5]). Da gemäss Auskaufvertrag sämtliche Ansprüche des Konsortiums auf A. übertragen worden sind, kommt als Anspruchsberechtigter nur noch er in Frage.

7.3.

7.3.1.

Die Verrechnung dient einerseits der Vereinfachung des Leistungsaustauschs, indem sie den tatsächlichen durch einen nur gedanklichen Austausch ersetzt, andererseits dient sie der Sicherung der gegenseitigen Forderungen, indem jeder Schuldner vom Zwang einseitiger Leistungserbringung befreit wird. Geregelt wird die Verrechnung im Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (fünfter Teil: Obligationenrecht [OR; SR 220]) vom 30. März 1911 (Art. 120 ff. OR). Auch im öffentlichen Recht ist die Verrechnung von Geldforderungen grundsätzlich möglich, sofern sie nicht durch besondere gesetzliche Regelung ausgeschlossen ist (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 799). Ist die Verrechnung einer öffentlich-rechtlichen Forderung vorgesehen, gilt es insbesondere Art. 125 Ziff. 3 OR zu beachten. Danach können Verpflichtungen gegen das Gemeinwesen nicht gegen den Willen des Gläubigers durch Verrechnung getilgt werden. Es handelt sich somit um ein einseitiges Verrechnungsverbot. Das Gemeinwesen kann verrechnen, nur der private Schuldner kann dies nicht. Vorliegend ist das Gemeinwesen somit grundsätzlich befugt, die Verrechnung zu erklären und verstösst damit nicht gegen das in Art. 125 Ziff. 3 OR vorgesehene einseitige Verrechnungsverbot. Damit eine Verrechnung aber möglich ist, müssen drei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Forderung und Gegenforderung müssen zwischen den gleichen Rechtsträgern bestehen.
- Die Forderungen müssen gleichartig sein (z.B. Geldforderungen)
- Die Forderung des Verrechnenden muss fällig, diejenige der andern Partei erfüllbar sein.

Nicht vorausgesetzt ist, dass Forderung und Gegenforderung auf dem gleichen Rechtsgrund beruhen oder dass sie in gleicher Höhe bestehen. Zudem ist die Verrechnung auch mit bestrittenen Forderungen möglich. Der Verrechnungsgegner kann die Verrechnung nicht einfach dadurch verhindern, dass er die Verrechnungsforderung bestreitet (Alfred Koller; die Verrechnung nach schweizerischem Recht in: recht 2007, S. 101).

7.3.2.

Eine Verrechnung kann also nur stattfinden, wenn jede Partei Gläubiger und Schuldner der anderen Partei ist. Liegt keine Identität der Gläubiger- und Schuldnerstellung vor, so ist eine Verrechnung nicht möglich. Identitätsprobleme können sich insbesondere dann ergeben, wenn Gesellschaften beteiligt sind oder bei Dreiecksverhältnissen. Handelt es sich bei einer oder bei beiden Parteien um Personengesellschaften, gilt es zu beachten, dass die Gesellschafter nur gemeinsam über die Gesellschaftsforderungen verfügen können, die ihnen zur gesamten Hand gemeinsam zustehen. Aus diesem Grund kann ein Gesellschafter eine Forderung, die ihm gegen einen anderen Gesellschafter zusteht, nicht mit einer Schuld gegenüber der Gesellschaft verrechnen. Umgekehrt kann ein Gesellschafter auch nicht eine persönliche Schuld gegenüber seinem Gläubiger mit einer gesamthänderischen Forderung der Gesellschaft kompensieren.

7.3.3.

Vorliegend waren mit dem Baukonsortium B. und der J. AG zwei verschiedene Gesellschaften an der Realisierung der Überbauung beteiligt.

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Q. vom 8. Juli 2004 wurde das Baugesuch für die Überbauung vom Baukonsortium B. eingereicht. Dieses bestand in diesem Zeitpunkt aus dem Beschwerdeführer und D., was von der Beschwerdegegnerin nicht bestritten wird. Beim Baukonsortium handelt es sich um eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 OR. Das Baukonsortium, bestehend aus den Gesellschaftern A. und D. wurde in der Folge als Bauherrschaft bezeichnet.

Davon zu unterscheiden ist die J. AG. Zwar war der Beschwerdeführer an der J. AG beteiligt und hat diese, wie aus diversen Schreiben hervorgeht, auch nach aussen vertreten, dennoch ist zu berücksichtigen, dass es sich dabei um eine Gesellschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit handelt. Wie aus der Baubewilligung hervorgeht, war die J. AG mit der Verfassung des Projekts und der Bauleitung betraut. Gesellschafter der J. AG waren wie beim Baukonsortium der Beschwerdeführer und D..

Im Weiteren gilt es zu beachten, dass die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser sowie die Bauwassergebühren den jeweiligen Grundeigentümern aufzuerlegen sind. Nach den massgebenden Bestimmungen ist Schuldner der Abgaben der jeweilige Grundeigentümer im Zeitpunkt des

Eintritts der Zahlungspflicht. Für diese Forderungen ist daher weder das Baukonsortium B. noch die J. AG leistungspflichtig (Erw. 4.7.2.). Bei denjenigen Wohneinheiten, welche sich im Zeitpunkt des Anschlusses an die Wasserversorgung und an das Abwassernetz im Grundeigentum des Beschwerdeführers befanden, obliegt diesem allein die Gebührenpflicht.

7.4.

7.4.1.

Der Verrechnungswillige muss eine klagbare Forderung zur Verfügung haben. Die Beschwerdegegnerin macht als Aktivforderungen verschiedene noch nicht bezahlte Gebühren (Baubewilligung, Zusatzkosten, Bauwasser) im Umfang von Fr. 28'703.75 geltend. Dem steht als Passivforderung der von der Beschwerdegegnerin anerkannte Anspruch aus der Vorfinanzierung von Drainage- und Kanalisationsleistungen im Betrag von Fr. 39'589.50 gegenüber. Mit Schreiben vom 10. September 2007 machte der Beschwerdeführer geltend, dieser Anspruch stehe ihm zu, da er die Vorleistung erbracht habe.

Bei dem von der Beschwerdegegnerin angeführten Betrag im Umfang von Fr. 28'703.75 handelt es sich um die Summe von verschiedenen Forderungen. Sie setzt sich zusammen aus der definitiven Baubewilligungsgebühr für die Häuser Nrn. 1-6 und 8-11 im Betrag von Fr. 6'750.-, den Kosten für den Brandschutzbeauftragten, für Gutachten, etc. von insgesamt Fr. 20'453.75 sowie den Bauwassergebühren für die Wohneinheiten Nrn. 1-6 und 8-11 von Fr. 150.- pro Haus, insgesamt also Fr. 1'500.- (Fr. 6'750.- + Fr. 20'453.75 + Fr. 1'500.- = Fr. 28'703.75). Eine Verrechnung dieses Betrages ist jedoch nur dann zulässig, wenn die dafür erforderlichen Voraussetzungen für jede einzelne Forderung erfüllt sind. Nachstehend ist daher zu prüfen, aus welchen Ansprüchen sich die von der Beschwerdegegnerin zur Verrechnung vorgesehene Summe im Betrag von Fr. 28'703.75 zusammensetzt und ob die einzelnen Forderungen die Voraussetzungen für die Verrechnung erfüllen.

7.5.

7.5.1.

Die Kosten, welche im Zusammenhang mit der Baubewilligung entstanden sind, liegen nicht im Zuständigkeitsbereich der Schätzungskommission (Erw. 1.2.), darüber hat eine andere Instanz zu entscheiden. Die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachte Baubewilligungsgebühr im Betrag von Fr. 6'750.- und die von dieser aufgeführten zusätzlichen Kosten für den Brandschutzbeauftragten und für Gutachten in der Höhe von Fr. 20'453.75.- stehen noch nicht rechtskräftig fest, weshalb eine Verrechnung im Zeitpunkt des Urteils nicht möglich ist.

7.5.2.

Im Weiteren sollen die Bauwassergebühren für die Wohneinheiten Nrn. 1-6 und 8-11 im Gesamtbetrag von Fr. 1'500.- mit der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Forderung im Betrag von Fr. 39'589.50 verrechnet werden. Gemäss Verfügung vom 28. Februar 2008 wurde die Bauwassergebühr in Anbetracht der besonderen Umstände auf den Pauschalbetrag von Fr. 150.- pro Haus festgelegt. Wie bereits ausgeführt wurde, ist davon auszugehen, dass der jeweilige Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht gebührenpflichtig (Erw. 6.3.). Vorliegend hat der Beschwerdeführer Bauwassergebühren für die Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 von pauschal je Fr. 150.-, insgesamt Fr. 600.-, zu bezahlen (Erw. 6.5.3.). Da der Beschwerdeführer einerseits Schuldner der auf diese Wohneinheiten entfallenden Bauwassergebühren ist und er andererseits gegenüber der Beschwerdegegnerin den Anspruch auf Fr. 39'589.50 geltend macht, ist die Identität der Rechtsträger gegeben. Eine Verrechnung der auf die übrigen Wohneinheiten entfallenden Bauwassergebühren kommt von vornherein nicht in Frage, da die Identität der Gläubiger ausgeschlossen werden kann.

Es ist zu prüfen, ob die Verrechnung der Bauwassergebühren für die Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 zulässig ist. Die Gleichartigkeit der einander gegenüberstehenden Forderungen stellt kein Problem dar, weil es sich ausschliesslich um Geldforderungen handelt. Im Weiteren ist erforderlich, dass die Verrechnungsforderung fällig und die Hauptforderung erfüllbar ist. Anwendbar ist in diesem Fall das WR-1996 (Erw. 4.7.3.). § 48 Abs. 2 WR-1996 sieht vor, dass die Anschlussgebühren innert 30 Tagen seit Erlass der Abgabenverfügung, bei einem Rechtsstreit innert 10 Tagen seit Rechtskraft der Verfügung zu entrichten sind.

Vorliegend muss der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Anspruch auf Rückerstattung der Kosten für Drainage- und Kanalisationsleitungsanlage im Betrag von Fr. 39'589.50 zumindest erfüllbar sein. Dieser Betrag wird von der Beschwerdegegnerin anerkannt. Aus den Akten ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche der Erfüllbarkeit dieser Forderungen entgegenstehen. Sobald die Bauwassergebühren der Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 nach den massgeblichen Bestimmungen fällig sind, steht einer Verrechnung grundsätzlich nichts entgegen. Eine abschliessende Beurteilung dieser Frage ist gegenwärtig jedoch nicht möglich, weil der Beschwerdeführer gegen die Gebührenverfügung vom 28. Februar 2008 das Rechtsmittel ergriffen hat und die Fälligkeit der Bauwassergebühren noch nicht eingetreten ist.

7.5.3.

Die Beschwerdegegnerin hielt in der Gebührenverfügung vom 28. Februar 2008 fest, dass für die Wohneinheiten 1-11 Ersatzbeiträge für Schutzbauten im Gesamtbetrag von Fr. 21'280.- verfügt wurden. Dieser Betrag sei

ebenfalls noch offen, weshalb die Ersatzbeiträge mit der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Forderung verrechnet werden sollen.

Genau wie die Kosten, welche im Zusammenhang mit der Baubewilligung entstanden sind, unterliegen die Ersatzbeiträge für Schutzbauten nicht der Zuständigkeit der Schätzungskommission (Erw. 1.3.). Sie stehen ebenfalls noch nicht rechtskräftig fest, weshalb eine Verrechnung im Zeitpunkt des Urteils nicht möglich ist (Erw. 7.5.1.).

8.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass auf die Beschwerde, soweit sie die Baubewilligungsgebühren und die Ersatzgebühr Schutzraum betrifft, mangels Zuständigkeit nicht einzutreten ist.

Zudem ist festzuhalten, dass der Beschwerde gemäss § 46 Abs. 1 VRPG aufschiebende Wirkung zukommt. Aus diesem Grund ist das Begehren des Beschwerdeführers, der Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen, gegenstandslos.

Im Weiteren ist die Verfügung vom 8. Februar 2008 in Bezug auf die Wasser- und Abwasseranschlussgebühren für die Liegenschaften Nrn. 4, 6 und 11 aufzuheben. Die Beschwerdegegnerin hat diese dem Beschwerdeführer gestützt auf die korrekte gesetzliche Grundlage neu zu eröffnen.

Für die Wohneinheit Nr. 3 hat der Beschwerdeführer definitive Wasseranschlussgebühren von zusätzlich Fr. 737.10 und definitive Abwasseranschlussgebühren von zusätzlich Fr. 2'082.- zu bezahlen. In diesem Punkt ist die Beschwerde daher abzuweisen. Zudem wurde dem Beschwerdeführer bei der Berechnung der Abwasseranschlussgebühr für die Liegenschaft Nr. 3 unter dem Titel "Reduktion Trennsystem" ein Rabatt von 25 % eingeräumt. Diese Reduktion ist nicht zu beanstanden. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, es sei ihm bei der Berechnung der Abwasseranschlussgebühr eine Reduktion von 50 % zu gewähren, ist die Beschwerde abzuweisen.

Im Weiteren hat der Beschwerdeführer für die Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 eine Bauwasserabgabe von Fr. 150.- pro Haus, insgesamt Fr. 600.-, zu entrichten.

Der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Rückerstattungsanspruch im Betrag von Fr. 39'589.50 wird von der Beschwerdegegnerin anerkannt. Da sämtliche Ansprüche des Konsortiums per Auskaufvertrag auf den Beschwerdeführer übertragen worden sind, kommt er allein als Berechtigter in Frage. Zusätzlich ist festzuhalten, dass einer Verrechnung des Rückerstattungsanspruchs mit den Bauwassergebühren für die Liegenschaften

Nrn. 3, 4, 6 und 11 grundsätzlich nichts entgegen steht. Eine abschliessende Beurteilung dieser Frage ist jedoch im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, da die Fälligkeit der Bauwassergebühr für diese Liegenschaften noch nicht eingetreten ist.

9.

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist der Prozessausgang (§ 149 Abs. 1 BauG i.V.m. § 31 Abs. 2 VRPG).

9.1.

9.1.1.

Mit Verfügung vom 28. Februar 2008 wurden dem Beschwerdeführer für die Häuser Nrn. 1-6 und 8-11 definitive Baubewilligungsgebühren von Fr. 6'750.- sowie weitere Kosten für Gutachten etc. von Fr. 20'453.75 auferlegt. Die Bauwassergebühren für die 10 Liegenschaften wurden auf insgesamt Fr. 1'500.- (Fr. 150.-/Haus) festgesetzt. Gemäss Beschluss des Gemeinderates Q. vom 28. Februar 2008 gehen zudem noch Fr. 21'280.- für nicht bezahlte Ersatzabgaben zu Lasten des Beschwerdeführers. Diese beabsichtigte der Gemeinderat Q. mit der anerkannten Vorleistung von Fr. 39'589.50 zu verrechnen. Im Weiteren wurden für die Wohneinheiten Nrn. 3, 4, 6 und 11 definitive Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) von zusätzlich Fr. 11'001.80 (= Fr. 2'819.10 + Fr. 2'572.70 + Fr. 2'630.05 + Fr. 2'979.95; A.5.) verfügt. In seiner Beschwerde beantragt der Beschwerdeführer die vollumfängliche Aufhebung der Verfügungen des Gemeinderats Q. vom 4. März 2010 und vom 28. Februar 2008. Zudem beantragt er insgesamt eine Reduktion der provisorischen Anschlussgebühren von rund Fr. 172'000.- um 50 % (vgl. Begehren Ziff. 2, C.1.), weshalb allein schon daher von einem Streitwert von mindestens Fr. 86'000.- auszugehen ist.

9.1.2.

Auf die Anträge betreffend Ersatzabgaben für Schutzraum und die Baubewilligungsgebühr ist mangels Zuständigkeit nicht einzutreten. Im Weiteren ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer für die Liegenschaft Nr. 3 definitive Anschlussgebühren (Abwasser und Wasser) von zusätzlich Fr. 2'819.10 sowie für die Liegenschaften Nrn. 3, 4, 6 und 11 Bauwassergebühren von je Fr. 150.-, insgesamt Fr. 600.-, zu leisten hat. Auch die vom Gemeinderat gewährte Ermässigung von 25 % ist nicht zu beanstanden, der Antrag des Beschwerdeführers, es sei ihm ein Rabatt im Umfang von 50 % zu gewähren, ist demzufolge abzuweisen. Die definitiven Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) für die Liegenschaften Nrn. 4, 6 und 11 in der Höhe von rund Fr. 8'200.- sind zur Neuberechnung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Materiell obsiegt der Beschwerdeführer in diesem Umfang und unterliegt im Übrigen.

9.1.3.

Der Rückerstattungsanspruch wurde in der Höhe von Fr. 39'589.50 von der Gemeinde bereits anerkannt und beeinflusst die Höhe des Obsiegens nicht. Dasselbe gilt für die strittigen Verrechnungen, soweit darauf einzutreten war. Wie in Erwägung 8.5.2. ausgeführt wurde, steht der Verrechnung des Rückerstattungsanspruchs mit den Bauwassergebühren grundsätzlich nichts entgegen. Eine abschliessende Beurteilung dieser Frage ist aber im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich, weil die Fälligkeit der Bauwassergebühren noch nicht eingetreten ist. Dass eine Verrechnungseinde unter Umständen möglich ist, hat nicht zur Folge, dass die gemäss dem ursprünglichen Begehren gestellte Forderung entsprechend herabgesetzt wird (vgl. BGE 96 I 697).

9.1.4.

Bei Gutheissung in geringen Umfang (weniger als 10 %) werden die Verfahrenskosten praxisgemäss dem mehrheitlich Unterliegenden vollständig auferlegt (AGVE 2005, S. 433). Aus diesem Grund hat der Beschwerdeführer die gesamten Verfahrenskosten sowie seine eigenen Parteikosten zu tragen. Der Beschwerdegegnerin steht jedoch mangels anwaltlicher Vertretung kein Anspruch auf Parteikostenersatz zu. Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss wird mit den von ihm zu tragenden Verfahrenskosten verrechnet.

10.

Von Gesetzes wegen wäre gegen den vorliegenden Entscheid die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben. In seinem Entscheid 2C_390/2009, 2C_391/2009 vom 14. Januar 2010 hat das Bundesgericht indessen festgehalten, dass vorderhand die Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht gegeben ist. Mit Inkrafttreten des neuen Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG) des Kantons Aargau per 1. Januar 2013 werden sich der Gesetzeswortlaut und die bundesgerichtliche Rechtsprechung wieder im Einklang befinden.

Das Gericht erkennt:

1.

1.1.

Die Beschwerde betreffend Baubewilligungsgebühr einschliesslich Zusatzkosten für den Brandschutzbeauftragten und Ingenieurleistungen wird an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt überwiesen.

1.2.

Die Beschwerde betreffend Ersatzgebühr Schutzraum wird an den Regierungsrat überwiesen.

2.

2.1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Gebührenverfügung vom 28. Februar 2008 bezüglich der Wasseranschlussgebühren und der Abwasseranschlussgebühren für die Wohneinheiten Nrn. 4, 6 und 11 aufgehoben und zu deren Neuberechnung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.2.

Für die Liegenschaft Nr. 3 werden dem Beschwerdeführer definitive Wasseranschlussgebühren von zusätzlich Fr. 737.10 und definitive Abwasseranschlussgebühren von zusätzlich Fr. 2'082.- auferlegt.

3.

3.1.

Die Gebührenverfügung vom 28. Februar 2008 wird bezüglich der Bauwassergebühren für die Wohneinheiten Nrn. 1, 2, 5, 8, 9 und 10 aufgehoben.

3.2.

Für die Liegenschaften Nr. 3, 4, 6 und 11 werden dem Beschwerdeführer definitive Bauwassergebühren von pauschal Fr. 150.- pro Wohneinheit, insgesamt Fr. 600.-, auferlegt.

4.

Es ist festzustellen, dass dem Beschwerdeführer ein Rückerstattungsanspruch im anerkannten Betrag von Fr. 39'589.50 zusteht. Eine Verrechnung im skizzierten Rahmen bleibt vorbehalten.

5.

Die übrigen Begehren werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht als gegenstandslos abzuschreiben sind.

6.

6.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 5'500.-, den Kanzleigebühren von Fr. 494.- und den Auslagen von Fr. 234.-, insgesamt Fr. 6'228.-, sind vom Beschwerdeführer zu tragen. Nach Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 5'500.- hat der Beschwerdeführer Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 728.- zu bezahlen.

6.2.

Es wird kein Parteikostenersatz zugesprochen.

Zustellung

- Herr lic. iur. Philipp Rupp, Advokat, Steinengraben 14, Postfach 540, 4003 Basel (2, für sich und zuhanden seines Klienten)
- Gemeinderat Q.

Mitteilung

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Herr L., Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau (Beilage Akten in Kopie, **eingeschrieben**)
- Regierungsrat, Rechtsdienst, Laurenzenvorstadt 9, 5001 Aarau (Beilage Akten in Kopie, **eingeschrieben**)
- Mitwirkende Kommissionsmitglieder
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 21. November 2012

Schätzungskommission nach Baugesetz

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

M. Kottmann-Kohler