

4-BE.2010.34

Urteil vom 25. April 2012

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter A. Baumgartner
 Richter H. Flury
 Richterin A. Karbacher
 Richter M. Perrinjaquet
 Gerichtsschreiberin R. Gehrig

Beschwerdefüh- **A._____ AG,**
rerin
 vertreten durch lic. iur. Alfons Frei, Rechtsanwalt und Notar,
 Adlermatte 17, Postfach 3088, 6130 Willisau

Beschwerdegeg- **Einwohnergemeinde Q._____**
nerin
 handelnd durch den Gemeinderat

Gegenstand Anschlussgebühren (Abwasser)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Die A. AG, R., liess in den Jahren 2006 bis 2008 in der Gemeinde Q. als Generalunternehmerin eine Anzahl Wohnhäuser erstellen. Für diese Häuser erteilte die Einwohnergemeinde Q. am 9. Januar 2006 sowie am 26. Februar 2007 die Baubewilligungen (vgl. Vernehmlassungsbeilagen [VB] 3 und 4).

Diese Liegenschaften wurden von der Beschwerdeführerin sukzessive veräussert (vgl. die Grundbuchmeldungen in den VB 13 bis 20).

B.

Die Einwohnergemeinde Q. erhob jeweils nach Anschluss an die Abwasserleitung provisorische Anschlussgebühren für die Kanalisation. Sie wies darauf hin, dass nach Vorliegen des Schätzungsprotokolls des Aargauischen Versicherungsamtes (heute Aargauische Gebäudeversicherung [AGV]) die definitive Abrechnung erfolge (jeweils Ziff. 2. der Bedingungen der erwähnten Baubewilligungen, VB 3 und 4). Die Beschwerdeführerin hat die provisorischen Kanalisationsanschlussgebühren bezahlt (Vernehmlassung, S. 2; Schreiben der Beschwerdeführerin vom 8. September 2010).

C.

Zwischen Dezember 2007 und Februar 2008 wurden die betroffenen Gebäude von der AGV geschätzt und es wurden die entsprechenden Gebäudeversicherungswerte festgesetzt (vgl. die Schätzungen in den VB 29 bis 36).

D.1.

Der Gemeinderat Q. stellte der Beschwerdeführerin Rechnung für die definitiven Kanalisationsanschlussgebühren (am 10. Juli 2008 für die Gebäude Nrn. ggg, hhh, fff, aaa; am 17. Juli 2008 für die Gebäude Nrn. eee, ddd; am 9. Oktober 2008 für die Gebäude Nrn. ccc, bbb [Vernehmlassungsbeilagen 29 - 36]). Nachdem diese nicht bezahlte, leitete er ein Betreibungsverfahren ein. Mit Entscheid vom 6. Oktober 2009 wies das Amtsgericht T. das Rechtsöffnungsbegehren der Gemeinde Q. ab (Beschwerdebeilage [BB] 12).

D.2.

Am 17. Februar 2010 verfügte der Gemeinderat Q. nochmals die definitiven Kanalisationsanschlussgebühren. Nach Abzug der jeweils bereits bezahlten provisorischen Gebühren (vgl. B.) wurden die Restbeträge festgesetzt

(vgl. die Kanalisationsanschlussgebührenverfügungen in den VB 21 bis 28).

Geb. Nr.	def. Anschlussgebühr	bezahlt	Restforderung
aaa	Fr. 14'105.20	Fr. 10'609.35	Fr. 3'495.85
bbb	Fr. 14'670.10	Fr. 10'609.35	Fr. 4'060.75
ccc	Fr. 17'283.80	Fr. 11'836.00	Fr. 5'447.80
ddd	Fr. 17'639.00	Fr. 11'771.45	Fr. 5'867.55
eee	Fr. 16'582.30	Fr. 11'836.00	Fr. 4'746.30
fff	Fr. 15'003.75	Fr. 12'105.00	Fr. 2'898.75
ggg	Fr. 23'889.80	Fr. 21'789.00	Fr. 2'100.80
hhh	Fr. 17'256.90	Fr. 12'266.40	Fr. 4'990.50
Total	Fr. 136'430.85	Fr. 102'822.55	Fr. 33'608.30

Beträge inklusive MWST

D.3.

Die Beschwerdeführerin liess gegen die Verfügungen vom 17. Februar 2010 am 18. März 2010 Einsprache beim Gemeinderat Q. erheben mit folgenden Anträgen:

- "1. Die Verfügungen vom 17. Februar 2010 seien aufzuheben.
2. Die Kanalisationsanschlussgebühren seien aufgrund der effektiven Gebäudekosten neu zu berechnen.
3. Eventuell seien neue Gebäudeversicherungsschätzungen zu veranlassen.
4. Die Kosten für das Einspracheverfahren seien von der Gemeinde Q. zu übernehmen und diese habe der Einsprecherin eine angemessene Anwaltskostenentschädigung zu bezahlen."

Als Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, dass sich die für die Anschlussgebühren massgebenden Gebäudeversicherungsschätzungen aufgrund der effektiven Baukosten als zu hoch erwiesen (BB 15, S. 5).

D.4.

Mit jeweiligen Entscheiden vom 19. April 2010 wies die Beschwerdegegnerin die Einsprachen ab (BB 1 bis 8).

E.1.

Gegen die gemeinderätlichen Entscheide vom 19. April 2010 liess die Beschwerdeführerin am 25. Mai 2010 Beschwerde bei der Schätzungskommission nach Baugesetz (Schätzungskommission) erheben mit folgenden Anträgen:

- "1. Die Einsprache-Entscheide vom 19. April 2010 seien aufzuheben.
2. Die Kanalisationsanschlussgebühren seien aufgrund der effektiven Gebäudekosten neu festzulegen.
3. Eventuell sei die Sache zur weiteren Abklärung und neuen Beurteilung an den Gemeinderat Q. zurückzuweisen.
4. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren seien der Gemeinde Q. zu überbinden und diese habe der Beschwerdeführerin eine angemessene Anwaltskostenentschädigung zu bezahlen."

E.2.

Nach Eingang des Kostenvorschusses liess sich die Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 27. Juli 2010 aufforderungsgemäss zur Beschwerde vom 25. Mai 2010 vernehmen. Sie beantragte, die Beschwerde unter Kostenfolge abzuweisen.

E.3.

Mit Schreiben vom 8. September 2010 verzichtete die Beschwerdeführerin auf die Einreichung einer Replik. Damit war der Schriftenwechsel beendet.

Auf die Begründungen in den Stellungnahmen der Parteien wird – soweit entscheiderelevant – in den Erwägungen eingegangen.

F.

Mit je einem Einschreiben vom 10. Dezember 2010 ersuchte der Präsident der Schätzungskommission den Gemeinderat, die provisorischen Anschlussgebührenverfügungen samt zugehörigen Rechnungen, und den Vertreter der Beschwerdeführerin, eine gültige Vollmacht einzureichen.

Die geforderten Unterlagen der Gemeinde und des Vertreters der Beschwerdeführerin gingen am 11. Januar 2011 beim Gericht ein.

G.

Die Schätzungskommission ersuchte die AGV um Einreichung der Schätzungsakten der Gebäude Nrn. ggg, hhh, fff und ccc bis ddd, alle in Q. (Schreiben vom 9. Mai 2011). Die gewünschten Unterlagen (AGV-Unterlagen) gingen am 17. Mai 2011 beim Gericht ein.

Die Schätzungskommission unterbreitete diese anschliessend den Parteien mit der Ankündigung, sie könnten an der Verhandlung mündlich dazu Stellung nehmen (Schreiben vom 17. Mai 2011).

H.

Die Schätzungskommission führte am 7. Dezember 2011 eine Verhandlung (Präsenz siehe Protokoll S. 1) mit Augenschein durch (Gebäudebesichtigungen durch zwei Fachrichter). Anschliessend wurde der Fall beraten.

Mit Schreiben vom 17. Januar 2012 überprüften und begründeten die beiden Fachrichter kurz ihre Einschätzung der an der Verhandlung besichtigten Gebäude. Dieses Schreiben wurde den Parteien am 21. März 2012 zur Kenntnisnahme zugestellt.

Nach abschliessender Beratung am 25. April 2012 fällte das Gericht das vorliegende Urteil.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen Abgabeverfügungen kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim verfügenden Organ Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können innert 30 Tagen mit Beschwerde bei der Schätzungskommission angefochten werden (§ 35 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993 in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.2.

Die Einspracheentscheide des Gemeinderats Q. vom 19. April 2010 (D.4.) betreffen Erschliessungsabgaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Die Schätzungskommission ist somit für die Behandlung der Beschwerde sachlich zuständig.

1.3.

Die A. AG ist Adressatin der angefochtenen Entscheide, mit denen sie zur Bezahlung von Anschlussgebühren verpflichtet wird. Sie ist als Gebührenbelastete ohne weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert (§ 42 lit. a VRPG).

1.4.

Die Einsprachentscheide vom 19. April 2010 wurden am 21. April 2010 versandt und gingen beim Vertreter der Beschwerdeführerin am 22. April 2010 ein (vgl. BB 9 und 10). Bei der Berechnung einer nach Tagen bestimmten

Frist wird der Tag der Zustellung eines Entscheides nicht mitgezählt (§ 28 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der aufgehobenen, hier aber noch anwendbaren kantonalen Zivilprozessordnung [aZPO] vom 18. Dezember 1984). Da der letzte Tag der 30-tägigen Beschwerdefrist (Erw. 1.1.) der Samstag vor Pfingsten (22. Mai 2010) war, endete die Frist erst am Dienstag, dem 25. Mai 2010 (§ 28 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit § 81 Abs. 3 aZPO). Die Beschwerde vom 25. Mai 2010 erfolgte somit fristgerecht.

1.5.

Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.6.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin geht von der Identität der Streitsache aus (gleiche Parteien, gleicher Sachverhalt, gleiche Rechtsprobleme [Beschwerde S. 2]). Die von ihm mit der Sammelbeschwerde vorweggenommene Vereinigung der Verfahren ist nicht zu beanstanden und wurde an der Verhandlung vom 7. Dezember 2011 auch von der Gemeinde Q. nicht in Frage gestellt (Protokoll S. 2 f.).

2.

2.1.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin wirft dem Gemeinderat Q. vor, er sei auf die Vorbringen der Einsprache nicht eingegangen und habe damit die Pflicht zur Begründung seiner Entscheide verletzt. Er habe sich zur Gegenüberstellung von Gebäudeversicherungswerten und effektiven Gebäudekosten nicht geäußert. Im öffentlich-rechtlichen Verfahren seien die tatsächlichen Verhältnisse von Amtes wegen abzuklären (Beschwerde S. 5 und 8).

2.2.

Der Gemeinderat hat sich in den angefochtenen Entscheiden sowohl zur Zahlungspflicht der Beschwerdeführerin, zur Überprüfbarkeit der Gebäudeschätzung nach einer Handänderung wie auch zur Nicht-Berücksichtigung der Bauabrechnung bei der Berechnung der Anschlussgebühren geäußert. Inwiefern der Gemeinderat bei der Begründung der Einspracheentscheide Pflichten verletzt haben sollte, ist nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführerin war es jedenfalls ohne weiteres möglich, die Einspracheentscheide sachgerecht anzufechten. Auch an der Verhandlung vom 7. Dezember 2011 wurde nichts anderes geltend gemacht (Protokoll S. 3).

3.

Die Beschwerdeführerin verlangt eine Reduktion der verfügbaren Anschlussgebühren. "Vorsorglich" bestreitet sie auch, für die Kanalisationsanschlussgebühren überhaupt zahlungspflichtig zu sein (Beschwerde S. 5).

3.1.

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, Strom sowie der Abwasserbeseitigung erheben. Soweit die Kosten damit nicht gedeckt werden, und für den Betrieb, sind sie zur Erhebung von Gebühren verpflichtet. Sie regeln die Erhebung der Beiträge, soweit 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 (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 I 183).

3.2.

Der Gemeinderat Q. stützt sich für die Erhebung der Kanalisationsanschlussgebühr auf das Abwasserreglement 1999 (AR; von der Gemeindeversammlung am tt.mm.jjjj beschlossen, vom Baudepartement mit Ermächtigung des Regierungsrats am tt.mm.jjjj genehmigt).

Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümern eine Anschlussgebühr (§ 38 Abs. 1 AR und § 31 Abs. 1 AR). Schuldner der Abgabe ist der jeweilige Eigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht (§ 34 Abs. 1 AR). Die Zahlungspflicht für die Anschlussgebühr entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die Gemeindekanalisation und der Abnahme des Anschlusses durch die Bauverwaltung. Zu diesem Zeitpunkt werden 90 % der Anschlussgebühr nach § 38 AR erhoben. Nach Vorliegen der definitiven Gebäudeschätzung der AGV setzt der Gemeinderat die definitive Anschlussgebühr mit beschwerdefähiger Verfügung fest. Die Abgabe ist innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Verfügung zu bezahlen (§ 39 Abs. 1 AR und § 32 AR).

Der Gemeinderat kann bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung oder Vorauszahlung der einmaligen Abgaben verlangen. Eine Vorauszahlung ist bei Baubeginn zu entrichten (§ 34 Abs. 2 AR).

Die Anschlussgebühr setzt sich zusammen aus: 2,5 % des Brandversicherungswerts (inkl. Zusatzversicherungen der angeschlossenen Bauten)

(§ 38 Abs. 1 lit. a AR), zuzüglich einem Beitrag auf der Gebäudegrundfläche (für die ersten 600 m² Fr. 32.–/m²; § 38 Abs. 1 lit. b AR), einem Beitrag für entwässerte Hartflächen und einem Beitrag für Schwimmbäder (§ 38 Abs. 1 lit. c und d AR). Der Betrag, der sich aus der Gebäudegrundfläche ergibt, wird um 75 % ermässigt, wenn das Dachwasser versickert, einer Retentionsanlage zugeführt oder direkt in ein öffentliches Gewässer abgeleitet wird (§ 38 Abs. 2 AR). Die eidgenössische Mehrwertsteuer wird zusätzlich zur Anschlussgebühr erhoben (§ 34 Abs. 4 AR).

3.3.

Die Tauglichkeit des Abwasserreglements als gesetzliche Grundlage wurde nicht bestritten. Sie erfüllt auch aus Sicht der Schätzungskommission die formellen und materiellen Anforderungen (Protokoll S. 3).

4.

4.1.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin macht "vorsorglich" geltend, die Beschwerdeführerin sei im Anschlusszeitpunkt der verschiedenen Gebäude nicht mehr Eigentümerin der Grundstücke gewesen und daher nicht zahlungspflichtig für die Anschlussgebühren (Beschwerde S. 5). Dennoch wird nicht beantragt, die Anschlussgebührenverfügungen für nichtig zu erklären (vgl. Beschwerde S. 2). Schon in der Einsprache vom 18. März 2010 wurde zwar bestritten, dass die Einsprecherin Schuldnerin der Anschlussgebühren sei (Einsprache S. 2 [BB 15]), dann aber nicht beantragt, die Verfügungen den zahlungspflichtigen Eigentümern zu eröffnen (Einsprache S. 5).

4.2.

Eine Gemeinde kann Anschlussgebühren nur gegenüber den gemäss Reglement Abgabepflichtigen verfügen. Verfügt sie gegenüber dem falschen Adressaten, leidet die Verfügung unter einem schweren Eröffnungsfehler und ist daher nichtig. Ein solcher Mangel kann nur durch nachträgliche Eröffnung geheilt werden (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2002, S. 507 ff.; Bundesgerichtsentscheid BGE 2A.293/2001 vom 21. Mai 2002, Erw. 1b). Die Nichtigkeit eines Entscheids ist jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten. Sie kann auch im Rechtsmittelverfahren festgestellt werden (Bundesgerichtsentscheid 1C_571/2010 vom 18. April 2011, Erw. 4).

Für das vorliegende Verfahren heisst das, dass das Gericht die allfällige Nichtigkeit der Anschlussgebührenverfügungen auch ohne entsprechenden Antrag festzustellen hat.

4.3.

Der Gemeinderat hat eine Aufstellung gemacht mit den Daten der Schnurgerüstkontrolle, der Kontrolle der Kanalisation und des Eigentumsübergangs pro Gebäude. Der Anschluss an die Kanalisation erfolge jeweils zwischen Schnurgerüst- und Kanalisationskontrolle (Vernehmlassung S. 2). Es ergeben sich folgende Konstellationen:

Liegenschaft	Geb.Nr.	Kontrolle Schnur- gerüst	Kontrolle Kanalisation	Übergang Eigentum
X-Weg 8	aaa	09.03.2007	10.04.2007	10.04.2007
X-Weg 8a	bbb	09.03.2007	10.04.2007	05.06.2007
X-Weg 6	ccc	16.04.2007	25.04.2007	19.04.2007
X-Weg 4	ddd	12.06.2007	28.08.2007	30.03.2007
Y-Weg 4	eee	13.06.2007	28.08.2007	20.04.2007
Z-Weg 19b	fff	24.07.2006	*	25.07.2006
Z-Weg 19c	ggg	03.03.2006	16.03.2006	27.01.2006
Z-Weg 19d	hhh	23.05.2006	*	19.07.2006

* Diese Anschlüsse wurden nicht kontrolliert.

4.4.

Gemäss § 39 Abs. 1 AR entsteht die Zahlungspflicht bei Neubauten "mit dem Anschluss und dessen Abnahme durch die Bauverwaltung". Da der Kanalisationsanschluss und dessen Kontrolle jeweils nicht am selben Datum stattfinden, ist das Reglement bezüglich Eintritt der Zahlungspflicht nicht eindeutig. Üblicherweise ist der Anschluss an die Kanalisation massgebend (vgl. auch § 30 des Musterreglements des Departements Bau, Verkehr und Umwelt). Es wird daher auch für den vorliegenden Fall vom Anschluss- und nicht vom Kontrolldatum ausgegangen. Der Anschluss findet jeweils zwischen Schnurgerüstkontrolle und Kanalisationskontrolle statt (Vernehmlassung S. 2).

4.5.

Die Übersicht zeigt, dass die Beschwerdeführerin am Tag der Kanalisationskontrolle immer noch Eigentümerin des Grundstücks mit dem Gebäude Nr. bbb war. Das Eigentum am Nachbargrundstück mit dem Gebäude Nr. aaa ging am gleichen Datum auf den Käufer über. Für diese Liegenschaften hat die Beschwerdeführerin die Anschlussgebühren zu bezahlen. Im Zeitpunkt der Schnurgerüstkontrolle war sie nicht mehr Eigentümerin der Grundstücke, auf denen die Gebäude Nrn. ggg, eee und ddd erstellt wurden. Die Zahlungspflicht für diese Anschlussgebühren trifft gemäss AR somit die neuen Eigentümer.

Bei den übrigen Grundstücken fällt der Eigentumsübergang in die Zeit zwischen Schnurgerüst- und Kanalisationskontrolle bzw. fehlt das Datum der Kanalisationskontrolle. Das Grundstück mit dem Gebäude Nr. fff ging einen Tag nach der Schnurgerüstkontrolle an den neuen Eigentümer über. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin im Anschlusszeitpunkt nicht mehr Eigentümerin war. Umgekehrt wurde das Grundstück mit dem Gebäude Nr. hhh fast zwei Monate nach der Schnurgerüstkontrolle verkauft. In diesem Zeitpunkt war es mit grosser Wahrscheinlichkeit an die Kanalisation angeschlossen. Darauf lassen auch die Zeitspannen zwischen den Kontrollen bei den übrigen Gebäuden schliessen.

Beim Grundstück mit dem Gebäude Nr. ccc lagen zwischen den Kontrollen nur 8 Tage. Am dritten Tag ging das Eigentum am Grundstück über. Der Nachweis des Anschlusszeitpunkts ist Sache der Gemeinde. Wo die Angaben der Gemeinde – wie in diesem Fall – keine klare Antwort ergibt, ist zugunsten der Beschwerdeführerin davon auszugehen, dass das Eigentum vor dem Kanalisationsanschluss übergang. Zum selben Ergebnis käme man im Übrigen, wenn man den mittleren, also vierten Tag als Anschlusszeitpunkt annähme.

4.6.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin für die Kanalisationsanschlussgebühr der Gebäude Nrn. ggg, fff, ccc, eee und ddd nicht zahlungspflichtig ist, weil sie im Zeitpunkt der Kanalisationsanschlüsse nicht mehr Eigentümerin der Grundstücke war. Die entsprechenden Verfügungen sind nichtig. Diese Anschlussgebühren sind den Eigentümern im Zeitpunkt des Anschlusses aufzuerlegen.

Im Zeitpunkt der Anschlüsse der Gebäude Nrn. hhh, aaa und bbb an die Kanalisation war die Beschwerdeführerin Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke. Sie ist daher für diese anschlussgebührenpflichtig.

Es geht um folgende Beträge:

Geb. Nr.	def. Anschlussgebühr	bezahlt	Restforderung
aaa	Fr. 14'105.20	Fr. 10'609.35	Fr. 3'495.85
bbb	Fr. 14'670.10	Fr. 10'609.35	Fr. 4'060.75
hhh	Fr. 17'256.90	Fr. 12'266.40	Fr. 4'990.50
Total	Fr. 46'032.20	Fr. 33'485.10	Fr. 12'547.10

5.

5.1.

Der Gemeinderat Q. gibt zu bedenken, die Beschwerdeführerin habe die provisorischen Anschlussgebühren seinerzeit diskussionslos bezahlt und damit die Zahlungspflicht anerkannt. Aufgrund der Baubewilligung sei ihr bekannt gewesen, dass die definitiven Abrechnungen erst nach Vorliegen der Gebäudeschätzungen erstellt würden. Die Beschwerdeführerin habe die Liegenschaften zudem als voll erschlossen verkauft, die Anschlussgebühren seien im Verkaufspreis enthalten gewesen (Vernehmlassung S. 2).

Dem widerspricht der Vertreter der Beschwerdeführerin: Die Bezahlung der provisorischen Anschlussgebühren sei keine Anerkennung der definitiven Anschlussgebühren sowie der Zahlungspflicht (Schreiben vom 8. September 2010).

5.2.

Im Zeitpunkt als für die provisorischen Anschlussgebühren Rechnung gestellt wurde, war die Beschwerdeführerin nicht mehr Eigentümerin aller Grundstücke (vgl. nachgereichte Akten der Beschwerdeführerin vom 10. Dezember 2010). Trotzdem hat sie widerspruchlos bezahlt. Die Hauptargumentation der Beschwerdeführerin zielt denn auch auf eine Reduktion der Anschlussgebühren. Die Zahlungspflicht liess sie nur "vorsorglich" bestreiten. Diese Forderung ist in den Anträgen (vorne E.1.) förmlich nicht enthalten (Erw. 4.1.).

5.3.

Gemäss AR ist erst die definitive Anschlussgebühr mit beschwerdefähiger Verfügung zu eröffnen (§ 32 Abs. 1 und § 39 Abs. 1 AR). Die provisorischen Rechnungen mussten noch nicht angefochten werden. Sie enthielten folgerichtig auch keine Rechtsmittelbelehrung (vgl. von der Beschwerdeführerin am 10. Dezember 2010 nachgereichte Akten). Der Gemeinderat hätte von der Beschwerdeführerin schon bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung oder eine Vorauszahlung verlangen können (§ 34 Abs. 2 AR). In diesem Zeitpunkt stand noch nicht fest, wer die Gebühren schlussendlich bezahlen muss, weil die Zahlungspflicht nicht mit der Baubewilligung entsteht, sondern erst bei Anschluss an die Kanalisation (Erw. 4.4.).

Wo Generalunternehmen Überbauungen erstellen, wird die Zahlungspflicht für die Anschlussgebühren häufig privatrechtlich und abweichend vom kommunalen Reglement geregelt. Die öffentlich-rechtlich statuierte Zahlungspflicht wird dadurch aber nicht aufgehoben. Die Gemeinde kann die Anschlussgebühren einzig gegen den gemäss Reglement Verpflichteten verfügen. Verfügt sie gegenüber einem falschen Adressaten, ist die Verfügung nichtig bzw. nicht vollstreckbar (Erw. 4.1.; AGVE 2002 S. 507 ff.). Mit

anderen Worten: Die Gemeinde kann zwar die private Abmachung zwischen Generalunternehmer und Eigentümer freiwillig beachten und die Gebühren von Ersterem fordern. Beahlt er aber nicht, kann sie die Forderung nur dem nach Reglement Zahlungspflichtigen gegenüber durchsetzen. Daran ändert auch die Zahlung der provisorischen Rechnung nichts.

Der Gemeinde Q. steht es frei, die von ihr beanspruchten Gebühren in einer neuen Verfügung den tatsächlich Zahlungspflichtigen gemäss dem einschlägigen Reglement aufzuerlegen. Diese können dann allenfalls, gestützt auf eine vertragliche Abmachung mit der hier beschwerdeführenden Generalunternehmerin, im Innenverhältnis für die zu bezahlenden Gebühren Regress nehmen; ihr öffentlich-rechtliches Verhältnis als Zahlungsverpflichtete gegenüber der Gemeinde wird dadurch aber nicht berührt (so die ständige Praxis der Schätzungskommission, z.B. Entscheid der Schätzungskommission [SKE] 4-BE.2007.17 vom 20. Mai 2008 in Sachen A.W. AG gegen EG K., Erw. 2.3.4.; 4-EB.2004.50066 vom 26. April 2005, in Sachen b.g. gmbh, Erw. 2.1.2. letzter Abschnitt; 4-EB.2001.50033, vom 10. September 2002, in Sachen G. AG, Erw. 6.2.).

Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, dem kommunalen Beweisbegehren — die von der Beschwerdeführerin abgeschlossenen Kauf- bzw. Werkverträge seien einzuverlangen — Folge zu leisten.

6.

Im Folgenden sind die Kanalisationsanschlussgebühren, welche die Beschwerdeführerin zu tragen hat (Erw. 4.6.), zu überprüfen.

6.1.

Die Beschwerdeführerin beantragt, die Kanalisationsanschlussgebühren seien aufgrund der effektiven Baukosten festzulegen. Die Gebäudeschätzungen der AGV lägen weit über den Baukosten der einzelnen Häuser. Landerwerbs- und Baunebenkosten seien bei der Gebäudeschätzung nicht zu berücksichtigen. Die Gebäudeschätzung sollte daher nicht wesentlich von den Baukosten abweichen. Auf Letztere stelle das Abwasserreglement zudem ab, wenn keine ordentliche Gebäudeschätzung vorliege (§ 38 Abs. 4 AR). Diese Bestimmung finde vorliegend zwar keine Anwendung, sei insofern aber zu berücksichtigen, als Schätzung und Abrechnung sich in etwa entsprechen sollten (Beschwerde S. 6). Der Vertreter der Beschwerdeführerin wirft dem Gemeinderat vor, den Rechtsschutz verletzt zu haben, indem er es unterlassen habe, die Gebäudeschätzungen zu überprüfen. Er beantragt, die Schätzwerte zu prüfen und dazu Stellungnahmen der AGV einzuholen (Beschwerde S. 8).

6.2.

Der Gemeinderat Q. hält dem entgegen, die vorfrageweise Überprüfung des Gebäudeversicherungswerts könne nur im Beschwerdeverfahren vor der Schätzungskommission durchgeführt werden. Die Anschlussgebühren seien reglementskonform berechnet worden. Die effektiven Baukosten seien nicht massgebend (Vernehmlassung S. 3).

6.3.

6.3.1.

Die Kanalisationsanschlussgebühren werden anhand des Brandversicherungswerts berechnet (Erw. 3.2.). Massgebend ist der Zeitpunkt des Kanalisationsanschlusses (SKE 4-BE.2009.23 vom 22. Juni 2010 in Sachen G.K. gegen EG R., Erw. 5.2. f.). Der Brandversicherungswert wird von der AGV geschätzt. Gegen Verfügungen der AGV, die gestützt auf das Gesetz über die Gebäudeversicherung (Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG; SAR 673.100] vom 19. September 2006) ergehen, kann Einsprache erhoben werden. Der Einspracheentscheid kann bei der Schätzungskommission angefochten werden (§§ 50 f. GebVG). Dieses Gesetz ist seit 1. Januar 2008 in Kraft.

Nach dem alten GebVG (aGebVG) vom 15. Januar 1934 (Aargauische Gesetzessammlung [AGS] Bd. 2 S. 509 ff.), das im Schätzzeitpunkt des Gebäudes Nr. bbb (12. Dezember 2007) noch Geltung hatte, gab es kein Einspracheverfahren. Der Gebäudeeigentümer hätte damals das Schätzergebnis innert 20 Tagen bei der Oberschätzungsbehörde anfechten können (§ 27 Abs. 1 aGebVG). Die Oberschätzungsbehörde wurde per 1. Januar 2008 aufgehoben. An ihrer Stelle entscheidet die Schätzungskommission (§ 55 Abs. 5 GebVG).

Wechselt ein Gebäude nach Anschluss an die Erschliessungsanlagen die Hand, kann der für die Anschlussgebühren Zahlungspflichtige das Schätzungsergebnis der AGV nicht anfechten. Dazu ist nur der Gebäudeeigentümer im Zeitpunkt der Schätzung berechtigt bzw. der Verfügungsadressat (vgl. § 27 Abs. 1 aGebVG; § 50 Abs. 1 GebVG). Damit der für die Anschlussgebühr Zahlungspflichtige in solchen Fällen nicht ohne Rechtsschutz bleibt, hat die Schätzungskommission ausnahmsweise im Anschlussgebührenverfahren vorfrageweise den Gebäudeversicherungswert zu prüfen (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] BE.94.00025 vom 23. Dezember 1997 in Sachen B. AG, Erw. III, 1. a; AGVE 1984, S. 230 ff.; SKE 4-BE.2007.17 vom 20. Mai 2008 in Sachen A.W. AG gegen EG K., Erw. 4.2.1.). Dem Abgabepflichtigen ist im Rahmen des Abgabeverfahrens betreffend Kanalisationsanschlussgebühren die Möglichkeit zu geben, sich zur Gebäudeschätzung zu äussern. Das ist eine zwingende Folge des rechtlichen Gehörs und der Bezugnahme des Abgabereglements auf den Gebäudeversicherungswert (vgl. AGVE 1984, S. 231 f.).

Sachfremde Aspekte, wie die Interessen des Anschlussgebührenpflichtigen an einer tieferen Abgabe, dürfen das Ergebnis einer Gebäudeschätzung nicht verfälschen (AGVE 1999, S. 494).

Die Schätzungskommission nimmt nur eine summarische Prüfung auf offensichtliche oder von der Beschwerdeführerin konkret gerügte Fehler in der Gebäudeschätzung vor (SKE 4-BE.2005.50013 in Sachen N.I. AG gegen EG S. vom 4. Dezember 2007, Erw. 3.4.6.). Das ist vorliegend auch deshalb gerechtfertigt, weil die Grundeigentümer, welche die Gebäude im Zeitpunkt der Schätzungen selber bewohnten und im Detail kannten, das Ergebnis nicht angefochten haben. Versicherungsrechtlich blieben die geschätzten Gebäudewerte also unbestritten.

6.3.2.

Die Grundstücke mit den Gebäuden, für welche die Beschwerdeführerin zahlungspflichtig ist, wurden im Juli 2006 (Gebäude Nr. hhh) bzw. im April und Juni 2007 (Gebäude Nrn. aaa und bbb) verkauft (vgl. vorne Erw. 4.3.). Die Gebäudeschätzungen fanden im Dezember 2007 (Gebäude Nrn. aaa und bbb) und Januar 2008 (Gebäude Nr. hhh) statt, also nach dem Eigentumsübergang an die Erwerber. Die Schätzungskommission nimmt daher eine Überprüfung der Gebäudeschätzungen vor.

6.3.3.

Diese Prüfung hätte grundsätzlich auch der Gemeinderat vornehmen können bzw. müssen. Gemäss einer Entscheidung des Verwaltungsgerichts (publiziert in AGVE 1984 S. 232) hat die "abgaberechtlich tätige Behörde" in Fällen wie dem vorliegenden den Versicherungswert zu überprüfen. Zu diesen Behörden gehört zweifellos auch der ursprünglich verfügende Gemeinderat. Eine summarische Prüfung auf entsprechende Rüge hin wäre diesem ohne weiteres zumutbar. Da die Schätzungskommission mit voller Kognition prüft (vgl. § 53 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 52 VRPG), geht der Beschwerdeführerin materiell durch die Unterlassung aber nichts verloren.

6.4.

Die Schätzungskommission hat bei der AGV die Schätzungsakten der Gebäude, deren Kanalisationsanschlussgebühren angefochten wurden, eingeholt und die Unterlagen den Parteien zur späteren Stellungnahme unterbreitet (vorne G.).

6.5.

Im Kanton Aargau werden die Gebäude grundsätzlich zum Neuwert versichert. Der Neuwert entspricht den mittleren Kosten für die Erstellung eines in Art, Grösse, Ausbau und Standort gleichen Gebäudes (§ 15 Abs. 1 GebVG; vgl. auch A. Kleiner, Das Recht der öffentlichen Gebäudeversicherungen, Separatdruck aus "Mitteilungen", Jahrgänge 1978/1979, S. 21). Der Neuwert errechnet sich durch Multiplikation der ermittelten Summe der kostenverursachenden Einheit (Kubikinhalt) mit den Kosten je Einheit (Kubikmeterpreis). Ausnahmsweise günstige Erstellungskosten oder ungewöhnlich hohe Baukosten, die auf ausserordentliche Umstände zurückgehen und sich bei einem allfälligen Wiederaufbau nicht wiederholen, sind nicht zu berücksichtigen. Die Baukostenabrechnung ist von der AGV zum Vergleich heranzuziehen, sofern sie im Zeitpunkt der Schätzung vorliegt. Das heisst aber nicht, dass diese zum Versicherungswert erhoben wird. Gefragt sind die durchschnittlichen Kosten, mit denen bei einem Wiederaufbau zu rechnen ist (vgl. §§ 8 und 9 des Reglements über die Einschätzung und Schadenerledigung bei Gebäuden [Schätzungsreglement; SAR 673.353] vom 7. Dezember 2007, in Kraft seit dem 1. Januar 2008). Die Regelung im aufgehobenen Schätzungsreglement vom 25. Oktober 1996 (§§ 7 und 8 [AGS 1996, S. 430 ff.]) war gleich.

Beim Gebäudeversicherungswert handelt es sich zudem um einen Schätzwert, dem notwendigerweise ein Unsicherheitsfaktor anhaftet (vgl. Roland Hürlimann / Thomas Siegenthaler, Die Haftung des Liegenschaftenschätzers gegenüber einem vertragsfremden Dritten in: Baurecht 3/2004, S. 108 f.). Das Bundesgericht geht bei den Verkehrswertschätzungen von einer branchenüblichen Schätzungstoleranz von 10 % aus (Bundesgerichtsentscheid 9C_238/2009 vom 11. September 2009, Erw. 3.4; so auch Francesco Canonica, Die Immobilienbewertung, 2009, S. 40). Dieser Ansatz gilt auch für die Gebäudeversicherungsschätzungen.

6.6.

Die AGV hat regelkonform Schätzungen nach Kubikmetern vorgenommen. Im Sinne einer ersten Grobkontrolle werden die Kubikmeterpreise gemäss den AGV-Schätzungen und die Baukostenaufstellungen den Durchschnittswerten aus der Fachliteratur gegenübergestellt.

Da der Schätzwert der AGV für die Berechnung der Anschlussgebühr auf den Anschlusszeitpunkt zurückzuindexieren ist (SKE 4-BE.2009.23 vom 22. Juni 2010 in Sachen G.K. gegen EG R., Erw. 5.2. f.), wird der Vergleich entsprechend auf den auf diesen Zeitpunkt indexierten Zahlen vorgenommen.

Die Gebäude Nrn. ccc - ddd wurden im 2007 angeschlossen, die Gebäude Nrn. ggg, hhh und fff im 2006. Zu prüfen sind in erster Linie die Schätzungen der Gebäude Nrn. aaa, bbb und hhh. Die übrigen Zahlen können im Bedarfsfall für einen Quervergleich herangezogen werden.

6.6.1.

Der Schweizerische Immobilienschätzer Verband SIV geht für die Region Mittelland und Stand Mitte 2000 für Einfamilienhäuser mit einem wirtschaftlichen Alter bis 5 Jahre von folgenden Kubikmeterpreisen, inklusive Mehrwertsteuer, aus (SIV/Francesco Canonica, Die Immobilienschätzung, Schätzerlehrgang, Grundwissen, Bern 2000, Anhang Tabelle 6):

Einfamilienhaus	Kosten/m ³ 2000	Kosten/m ³ indexiert 2006 / 2007
einfacher Standard	Fr. 450.– bis Fr. 550.–	Fr. 488.– bis Fr. 597.–
mittlerer Standard	Fr. 550.– bis Fr. 750.–	Fr. 597.– bis Fr. 813.–

Garage freistehend	Kosten/m ³ 2000	Kosten/m ³ indexiert 2006 / 2007
einfacher Standard	Fr. 250.– bis Fr. 300.–	Fr. 271.– bis Fr. 325.–
guter Standard	Fr. 300.– bis Fr. 350.–	Fr. 325.– bis Fr. 379.–

Der Index lag im Jahr 2000 bei 402 Punkten, in den Jahren 2006 und 2007 bei 436 Punkten (vgl. Baukostenindex AGV, basierend auf dem Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis August 1957 = 100 Punkte [AGV-Unterlagen 9]).

In diesen Preisen eingeschlossen sind die Baugrube, der Rohbau, Elektroanlagen, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär- und Transportanlagen, Ausbau sowie Honorare (Canonica, a.a.O., Anhang Tabelle 3).

Diese Werte sind um die Kosten für die Baugrube zu korrigieren, die nicht im Gebäudeneuwert enthalten sind (§ 6 Abs. 2 lit. b Schätzungsreglement). Die Kosten für die Baugrube machen nach dem Zürcher Indexhaus 23 % aus (Canonica, a.a.O., Anhang Tabelle 5). Das ergibt korrigiert Kubikmeterpreise für das Einfamilienhaus von rund Fr. 477.– bis Fr. 794.– und für die Garage von Fr. 265.– bis Fr. 370.–.

6.6.2.

Das Schätzerhandbuch der Schweizerischen Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten und der Schweizerischen Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (Schätzerhandbuch SVKG SEK/SVIT, Ausgabe 2005, S. 236) sieht als Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwerts bei Einfamilienhäusern folgende Preisrahmen vor:

Bau- klasse (SIA 102)	Einfamilienhaus	Kosten/m ³ 2003 (= 2006 u. 2007)
II	Einfache Konstruktion, Ausbau für bescheidene Ansprüche	Fr. 475.– bis Fr. 550.–
III	Durchschnittliche Qualität, aber einfacher Innenausbau	Fr. 525.– bis Fr. 600.–
IV	Einwandfreie Qualität, besserer Innenausbau, heutigen durchschnittlichen Anforderungen entsprechend	Fr. 575.– bis Fr. 700.–
V	Überdurchschnittliche Qualität, sorgfältiger und komfortabler Ausbau	Fr. 675.– bis Fr. 800.–

Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2003, wo der Index gleich wie in den Jahren 2006 und 2007 bei 436 Punkten lag (vgl. Baukostenindex AGV [AGV-Unterlagen 9]).

Die Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwerts von Wohnbauten sind in 6 Bauklassen eingeteilt. Vorliegend interessieren nur die mittleren Klassen. Den Preisen liegt ein Einfamilienhaus von 800 m³ zugrunde (Schätzerhandbuch SVKG SEK/SVIT, a.a.O., Tabelle 2, S. 236). Für Garagen enthält das Schätzerhandbuch keine Angaben.

Von den Richtwerten sind wiederum die Kosten für die Baugrube (23 ‰) abzuziehen. Das ergibt Werte zwischen Fr. 464.– und Fr. 781.–.

6.7.

6.7.1.

Beim Haus Nr. aaa handelt es sich um die eine Hälfte eines Doppel-einfamilienhauses. Zwei Mitglieder der Schätzungskommission haben zu Beginn der Verhandlung vom 7. Dezember 2011 einen Augenschein der anderen Hälfte des Doppelhauses (Nr. bbb) vorgenommen. Nach ihrer Einschätzung handelt es sich um ein Gebäude von durchschnittlicher Qualität mit einfachem Innenausbau (vgl. Erw. 6.6.2.) bzw. nach der SIV-Kategorie um einen Bau von mittlerem Standard (vgl. Erw. 6.6.1.).

6.7.2.

Das Gebäude Nr. aaa wurde am 12. Dezember 2007 auf Fr. 495'000.– (Index 436) geschätzt. Darin eingeschlossen ist die Sauna (Fr. 8'000.–). Per 1. Januar 2008 ergab sich infolge Erhöhung des Indexes auf 464 Punkte ein Versicherungswert von Fr. 527'000.–. Bereits am 8. Januar 2008 wurde die Police angepasst (Schätzdatum 8. Januar 2008): Es wurden Umgebungsarbeiten von Fr. 25'000.– einbezogen, dafür die Sauna ausgeschlossen, was einen neuen Versicherungswert von Fr. 544'000.– ergab. Zudem

wurden Extra-Aufräumkosten mitversichert und eine Gebäudewasserversicherung (ab 8. Januar 2008) abgeschlossen. Die Korrekturen wurden rückwirkend vorgenommen (vgl. Rechnung der AGV vom 8. Januar 2008 und Police Nr. 270073 [AGV-Unterlagen, 5/B]).

Die AGV setzte für das Haus einen Einheitspreis von Fr. 560.–/m³ bei einem Volumen von 845 m³ fest (Fr. 473'200.–) und für die Garage einen Einheitspreis von Fr. 260.–/m³ bei einem Volumen von 175m³ (Fr. 45'500.–). Das ergibt ein Total der Gebäudeteile (ohne Umgebungsarbeiten) von Fr. 518'700.– (Index 464) [AGV-Unterlagen 5/B]). Rückindexiert auf das Jahr 2007 (Index 436) ergibt das Einheitspreise von rund Fr. 526.–/m³ bzw. Fr. 244.–/m³ und ein Total der Gebäudeteile von rund Fr. 487'399.–.

6.7.3.

Der Schätzwert der AGV für das Gebäude Nr. aaa liegt damit am unteren Rand der Bandbreite für Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Qualität und einfachem Innenausbau bzw. von mittlerem Standard gemäss Fachliteratur (SVIT und SIV, Erw. 6.6.1. f.). Der Preis für die Garage liegt sogar etwas unter dem Vergleichswert in der bescheideneren Ausführung. Es ist jedoch zu beachten, dass sich der Vergleichswert auf eine freistehende Garage bezieht, während sie beim Gebäude Nr. aaa im Haus integriert ist.

Die Erstellungskosten für die beiden Doppel Einfamilienhäuser (Gebäude Nr. aaa und Nr. bbb) beliefen sich gemäss Beschwerdeführerin auf Fr. 772'031.50 bzw. Fr. 736'951.50 ohne die Aushubkosten von Fr. 35'080.– (oder Fr. 368'475.– pro Haus) (vgl. die eingereichte Baukostenauflistung vom 19. August 2008, BB 18). Eine detaillierte, vollständige Baukostenabrechnung liegt nicht vor.

Im Baugesuch wurden für das Doppel Einfamilienhaus (beide Häuser zusammen) Baukosten von Fr. 800'000.– veranschlagt (natürlich inklusive Aushub; vgl. VB 5).

Die von der Beschwerdeführerin angegebenen Baukosten liegen unter dem skizzierten Rahmen der Richtwerte der Fachverbände.

6.8.

6.8.1.

Beim Haus Nr. bbb handelt es sich um die zweite Hälfte des Doppel Einfamilienhauses. Das Gebäude wurde von der AGV am 12. Dezember 2007 auf Fr. 463'650.– geschätzt (Fr. 550.–/m³ x 843 m³). Die Garage wurde auf Fr. 43'750.– (Fr. 250.–/m³ x 175 m³) geschätzt. Die Gebäudeteile machen zusammen Fr. 507'400.– aus (Index 436). Per 1. Januar 2008 ergab sich

eine Anpassung infolge Erhöhung des Indexes auf 464 Punkte (Gebäudeteile zusammen neu Fr. 540'000.-; vgl. AGV-Unterlagen 6). Massgeblich für den Vergleich sind die Zahlen für das Jahr 2007 (Anschluss an Kanalisation).

6.8.2.

Im Vergleich mit den Richtwerten der Fachverbände liegt der Schätzwert der AGV für das Gebäude bbb ebenfalls im unteren Bereich der Bandbreite für Einfamilienhäuser mit durchschnittlicher Qualität und einfachem Innenausbau bzw. mit durchschnittlichem Standard (SVIT und SIV, Erw. 6.6.1. f.). Der Preis für die Garage liegt etwas unter dem Vergleichswert in der bescheideneren Ausführung, wobei wiederum zu beachten ist, dass eine integrierte Garage mit einer freistehenden verglichen wird.

6.8.3.

Die AGV-Schätzungen des Doppelhauses (Nrn. aaa und bbb) decken sich mit der Bewertung der beiden Fachrichter, die einen Augenschein vorgenommen haben (vgl. Protokoll S. 6 und 10). Sie haben zwar nur eine Hälfte des Doppelhauses besichtigt, da aber beide Hälften gemeinsam erstellt wurden, ist von gleichen Verhältnissen auszugehen, allenfalls mit Unterschieden im Innenausbau. Die AGV-Schätzungen bilden diese durch einen kleinen Wertunterschied auch ab.

6.8.4.

In Bezug auf die Baukostenaufstellung gilt, was für das Gebäude Nr. aaa gesagt wurde (Erw. 6.7.2.), da die beiden Gebäude "Zwillinge" sind. Die Baukosten unterschreiten die Richtwerte deutlich und sind daher erklärungsbedürftig.

6.8.5.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Schätzungen der AGV der beiden Hälften des Doppeleinfamilienhauses im Vergleich zu den Zahlen der Fachverbände unauffällig sind und auch von den Fachrichtern bestätigt werden. Die behaupteten Baukosten für den Doppelbau weichen demgegenüber stark von diesen Richtwerten ab. Es liegt daher an der Beschwerdeführerin, glaubhaft zu machen, dass nicht nur die Erstellungskosten, sondern auch die Wiederherstellungskosten im Schadenfall in dem von ihr behaupteten Umfang liegen würden. Nur wenn ihr dies gelänge, wäre der Versicherungswert zu reduzieren (vgl. SKE 6-SV.2008.4 in Sachen SEG A. gegen AGV vom 13. Januar 2009, Erw. 4.4.).

6.9.

6.9.1.

Das Gebäude Nr. hhh ist ein freistehendes Einfamilienhaus. Auch dieses wurde zu Beginn der Verhandlung vom 7. Dezember 2011 von den zwei Fachrichtern besichtigt. Ihrer Einschätzung nach handelt es sich um ein Gebäude von durchschnittlicher Qualität mit leicht besserem Innenausbau bzw. nach der SIV-Kategorie um einen Bau von mittlerem Standard (vgl. Erw. 6.6.1. f.).

6.9.2.

Die AGV schätzte das Gebäude Nr. hhh am 23. Januar 2008 auf Fr. 524'940.– (Fr. 780.–/m³ x 673 m³), die Garage auf Fr. 31'000.– (Fr. 200.–/m³ x 155 m³). Hinzu gerechnet wurde eine Ersatzluftanlage von Fr. 12'000.–. Insgesamt beträgt der Versicherungswert Fr. 568'000.– (Index 464) (vgl. AGV-Unterlagen 2). Rückindexiert auf das Jahr 2007 (Anschlussjahr an die Kanalisation; Index 436) ergeben sich Kubikmeterpreise für das Wohnhaus von rund Fr. 733.– (Fr. 493'262.– ÷ 673 m³) und für die Garage von Fr. 188.– (Fr. 29'129.– ÷ 155 m³).

Im Vergleich mit den Richtwerten der Fachverbände liegt der von der AGV geschätzte Einheitspreis für das Wohnhaus im mittleren Bereich einer Baute von mittlerem Standard (SIV) bzw. von einer Baute von überdurchschnittlicher Qualität mit sorgfältigem und komfortablem Innenausbau (SVIT). Der Einheitspreis für die Garage – die allerdings angebaut ist – liegt unter dem Vergleichswert.

Gemäss Angabe der Beschwerdeführerin betragen die Baukosten für das Haus Nr. hhh Fr. 365'000.– (vgl. BB 22) und liegen damit deutlich unter den Vergleichswerten. Im Baugesuch ging man von Fr. 339'000.– aus (VB 11).

6.9.3.

Nach übereinstimmender Beurteilung der beiden Fachrichter scheint die AGV-Schätzung in diesem Fall hoch. Das Gebäude ist nicht von überdurchschnittlicher Qualität und auch der Innenausbau rechtfertigt den Schätzwert nicht. Allerdings handelt es sich mit einem Volumen von 673 m³ um ein relativ kleines Gebäude (das SVIT-Haus hat 800 m³). Das hat zur Folge, dass die Nutzungsintensität steigt. Kostengünstiger Raum (Keller, Estrich, Nebenräume) nimmt im Verhältnis zum kostenintensiven Raum (Küche, Nassräume, Treppen, Gebäudehülle) ab. Der Kubikmeterpreis wird dadurch markant erhöht.

Nach Meinung der beiden Fachrichter ist für ein Einfamilienhaus mit einfachem Ausbau und einem aktuellen Energiestandard von einem Kubikmeterpreis von Fr. 600.– bis Fr. 620.– auszugehen. Bei einem gleichartigen

Gebäude mit kleinerem Volumen, wie dem besichtigten Haus Nr. hhh, ist ein Kubikmeterpreis von bis zu Fr. 680.– gerechtfertigt (vgl. Schreiben der beiden Fachrichter vom 17. Januar 2012).

Mit diesem Wert gerechnet ergibt sich für das Gebäude Nr. hhh ein Kontrollwert von Fr. 486'769.– (Haus: Fr. 457'640.– [673 m³ x Fr. 680.–] Garage: Fr. 29'129.– [155 m³ x Fr. 188.–]).

Damit liegt der Schätzwert der AGV auch über dem von den Fachrichtern angegebenen und begründeten Wert.

6.10.

Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass der Schätzwert der AGV für das Gebäude Nr. hhh über dem Rahmen der Richtwerte und dem fachrichterlichen Schätzwert liegt. Die von der Beschwerdeführerin ausgewiesenen Baukosten liegen indessen noch einmal deutlich unter den genannten Werten.

7.

7.1.

Die Schätzungskommission hatte sich schon in anderen Fällen mit den Ursachen für die Differenz zwischen der Bauabrechnung eines Generalunternehmers und dem Schätzwert der AGV auseinanderzusetzen. Dabei gilt es im Auge zu behalten, dass die AGV-Schätzung den Wiederherstellungswert einer einzelnen Baute abbildet (vorne Erw. 6.5.), während Basis für die Abrechnung des Generalunternehmers in der Regel die Erstellung von meist mehreren Einheiten ist.

7.2.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sie nicht in Serien baue. Die Objekte seien zwar ähnlich, aber nicht gleich. Der Spareffekt bei der Erstellung von fünf Häusern statt nur einem Haus liege bei 2-3 %. Das werde durch den Skonto im Werkvertrag wieder aufgehoben. Es werde z.T. mit denselben, z.T. mit unterschiedlichen Handwerkern und Architekten gearbeitet. Zudem würden Handwerker, die von den Bauherren vorgeschlagen würden, soweit möglich berücksichtigt. Die Werkverträge würden einzeln vergeben. Der Generalunternehmer-Effekt komme nur bei grossen Bauvolumen zum Tragen. Die Beschwerdeführerin hingegen baue Kleinobjekte, weshalb er hier keine Rolle spiele (Protokoll S. 7 f.). Nach Ansicht der Beschwerdeführerin liesse sich das freistehende Einfamilienhaus im Schadenfall für denselben Preis zuzüglich Bauteuerung erstellen (Protokoll S. 7).

7.3.

Bei einem Generalunternehmer, der in Serien bauen kann, sind die Baukosten pro Einheit naturgemäss tiefer als bei der Einzelausführung. Der Gebäudeversicherungswert soll jedoch im Schadenfall die Kosten der Einzelausführung decken. Einsparungen durch Wiederholungseffekte und Mengenrabatte sowie Spareffekte durch die Generalunternehmerschaft sind bei der Festlegung des Versicherungswerts nicht zu berücksichtigen (vgl. den Entscheid der Oberschätzungsbehörde in AGVE 1999, S. 497 ff.). Dasselbe gilt für besondere Preisvergünstigungen, Angebote, Eigenlieferungen etc., die sich bei einem allfälligen Wiederaufbau nicht ohne weiteres wiederholen lassen (§ 9 Abs. 1 Schätzungsreglement bzw. § 8 aSchätzungsreglement/1996).

Im Unterschied zum baukundigen Generalunternehmer wird der Geschädigte keine Einsparungen durch Serieneffekte (gleiches Haus mehrfach und/oder grössere Liegenschaft mit mehreren Einheiten aufstellen) erzielen (zum Einzelobjektzuschlag vgl. auch Bundesgerichtsentscheid 2P.281/2004 vom 2. März 2005, Erw. 3.2.). Er wird insbesondere bei einem Teilschaden infolge geringerer Bestellmengen (z.B. nur eine Kucheneinrichtung statt acht) höhere Preise bezahlen müssen. Zudem muss der Geschädigte möglichst rasch bauen, was ihn daran hindert, mehrere Angebotsrunden durchzuführen. Der Generalunternehmer ist zwar zeitlich auch nicht völlig ungebunden (Baubeginn erst nach Verkauf einer bestimmten Anzahl Einheiten, Abgabetermin), im Vergleich zum Geschädigten aber immer noch deutlich flexibler. Die einem Generalunternehmer offenstehenden Spareffekte infolge seiner Insiderkenntnisse sowie allfällige Preisreduktionen der Handwerker in der Hoffnung auf Folgeaufträge sind im Schadenfall für einen Dritten auch nicht beliebig realisierbar (SKE 6-SV.2008.4 in Sachen SEG A. gegen AGV vom 13. Januar 2009, Erw. 5.4.).

7.4.

Die Beschwerdeführerin hat zwei Gruppen Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser am Z-Weg bzw. am Y-Weg/X-Weg gebaut. Es waren zwei verschiedene Architekten engagiert, die Handwerker waren teilweise die gleichen. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin profitiert nicht nur der in Grossprojekten arbeitende Generalunternehmer vom Serieneffekt und der Stellung als Generalunternehmer. Auch wer fünf Einfamilienhäuser zusammen bauen kann, baut kostengünstiger als jener, der ein einzelnes Haus nach einem Schadenfall unter Zeitdruck erstellt. Der Generalunternehmer vergibt laufend Handwerkeraufträge. Dadurch hat er gegenüber den Handwerkern eine stärkere Position als der einmalig auftretende Bauherr. Das schlägt sich in der Bauabrechnung nieder, wenn auch möglicherweise nicht so deutlich wie bei einer Grossüberbauung.

7.5.

Für die im Vergleich zu einem geplanten Neubau grundsätzlich teurere Wiederherstellung im Schadenfall erachtete die Schätzungskommission im bereits erwähnten Entscheid (vorne Erw. 7.3.) einen Zuschlag von 10 %, für die Verbilligungseffekte aus der Stellung als Generalunternehmer einen solchen von 20 % als gerechtfertigt. In einem Entscheid der Oberschätzungsbehörde von 1999 wurde die Kostenreduktion infolge Serienbaus eines Generalunternehmers mit mindestens 15 % beziffert (Entscheid der Oberschätzungsbehörde 6-SV.1998.50007 in Sachen K.K. et al. gegen AVA vom 30. August 1999, Erw. 6.3.4.2.1. - 6.3.4.2.6.).

7.6.

7.6.1.

Gemäss den vorstehenden Ausführungen lässt sich eine Differenz zwischen Baukosten und Gebäudeschätzung von rund 30 % begründen mit den Argumenten Generalunternehmung und gleichzeitiger Erstellung mehrerer Gebäude. Diese Voraussetzungen sind vorliegend grundsätzlich gegeben. Allerdings ist der Beschwerdeführerin zuzugestehen, dass sie bei den beiden in Q. realisierten Projekten im Vergleich mit grossen Überbauungen weniger einsparen konnte. Es sind daher nur 25 % aufzurechnen. Die Kontrollrechnung unter Aufrechnung der 25 % ergibt mit gerundeten Zahlen (Gebäude Nrn. aaa und bbb werden zusammengefasst, da nur eine gemeinsame Baukostenaufstellung vorliegt):

Geb. Nr.	AGV-Schätzung	Baukostenaufst. 100 %	Baukostenaufst. plus 25 %	Differenz in Fr. / in % der BA+
aaa/bbb	Fr. 995'000.-	Fr. 737'000.-	Fr. 921'250.-	Fr. 73'750.- / 8 %
hhh	Fr. 522'000 *	Fr. 365'000.-	Fr. 456'250.-	Fr. 65'750.- / 14,4 %

* ohne Ersatzluftanlage

Die Abweichung bei den Doppel Einfamilienhäusern beträgt rund Fr. 73'750.- (8 %). Sie liegt innerhalb der Schätzungstoleranz (vgl. Erw. 6.5.) und ist daher hinzunehmen. Eine frankengenaue Übereinstimmung von Schätzung und Baukostenaufstellung ist naturgemäss nicht zu erwarten. Die Nachschätzung der beiden Fachrichter der Schätzungskommission stützt zudem die von der AGV vorgenommene Schätzung. Unter diesen Umständen ist keine Korrektur am Schätzwert der AGV vorzunehmen.

7.6.2.

Beim Gebäude Nr. hhh liegt die Differenz von Fr. 65'750.- (14,4 %) zwischen AGV-Schätzung und Baukostenaufstellung inkl. Aufschlag über der Schätzungstoleranz von 10 %. Die Nachschätzung der beiden Fachrichter der Schätzungskommission hat ebenfalls einen tieferen als den AGV-Schätzwert ergeben. Dieser fachrichterliche Schätzwert von rund

Fr. 487'000.– (vgl. Erw. 6.9.3.) liegt 6,7 % über der korrigierten Bauabrechnung von Fr. 456'250.–. Zwischen diesen beiden Werten wäre die Schätzungstoleranz eingehalten. Ein höherer als der fachrichterliche Schätzwert lässt sich auch mit Blick auf die Vergleichszahlen aus der Fachliteratur nicht begründen. Es scheint daher gerechtfertigt, den Schätzwert der Fachrichter als Basis für die Berechnung der Anschlussgebühr für das Gebäude Nr. hhh heranzuziehen.

7.7.

Als weiteres Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Schätzwerte der Gebäude Nrn. aaa und bbb (Erw. 7.6.1.) keine Korrektur erfordern, der Schätzwert des Gebäudes Nr. hhh für die Berechnung der Anschlussgebühr aber zu reduzieren ist (Erw. 7.6.2.).

8.

8.1.

Bevor diese Korrektur vorgenommen wird, ist zu prüfen, ob die Anschlussgebühren richtig berechnet wurden. Die Beschwerdeführerin macht keine diesbezüglichen Mängel geltend.

Für die Berechnung der Anschlussgebühr ist der Versicherungswert auf den Zeitpunkt des Anschlusses an die Kanalisation zu indexieren (SKE 4-BE.2009.23 in Sachen G.K. AG gegen EG R. vom 22. Juni 2010, Erw. 5.1. f.). Zudem dürfen gemäss der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts freiwillige Zusatzversicherungen nicht in die Bemessungsgrundlage miteinbezogen werden (AGVE 1994, S. 261; SKE 4-BE.2009.23 vom 22. Juni 2010 in Sachen G.K. gegen EG R., Erw. 3.2.).

Trotz anderslautender Rechtsgrundlage (vgl. § 38 Abs. 1 lit. a AR) sind vorliegend die Zusatzversicherungen bei der Bemessung der Anschlussgebühr also ausser Acht zu lassen.

8.2.

Das Gebäude Nr. aaa wurde im 2007 gebaut und an die Kanalisation angehängt. Die Schätzung wurde im Januar 2008 ausgeführt. Der Schätzwert für die Berechnung der Anschlussgebühr wurde korrekt auf das Jahr 2007 rückindexiert. Die mitversicherten Umgebungsarbeiten wurden abgezogen und eine Reduktion für in öffentliches Gewässer abgeleitetes Dachwasser gewährt (vgl. VB 29). Soweit ersichtlich, wurde die Anschlussgebühr für das Gebäude Nr. aaa korrekt berechnet.

Das Gebäude Nr. bbb wurde im 2007 erbaut und noch im selben Jahr geschätzt. Eine Rückindexierung des Schätzwerts für die Berechnung der Anschlussgebühr war daher nicht erforderlich. Auch hier wurde der Rabatt für

in öffentliches Gewässer abgeleitetes Dachwasser gewährt. Umgebungsarbeiten sind keine mitversichert (VB 30). Auch diese Gebührenberechnung gibt zu keinen Beanstandungen Anlass.

Das Gebäude Nr. hhh wurde im 2006 oder 2007 erbaut und im Januar 2008 geschätzt. Für die Berechnung der Anschlussgebühr wurde die Schätzung rückindexiert auf das Jahr 2006 (gleicher Index wie 2007). Ein Teil des Dachwassers wird versickert, wofür Rabatt gewährt wurde (VB 36). Auch diese Berechnung wurde korrekt vorgenommen.

8.3.

Die Gemeinde Q. hat die Anschlussgebühren für die Gebäude Nrn. aaa, bbb und hhh richtig berechnet. Für das Doppel Einfamilienhaus (Gebäude Nrn. aaa und bbb) bleibt es bei den von der Einwohnergemeinde Q. festgelegten Anschlussgebühren.

Die Anschlussgebühr für das Gebäude Nr. hhh ist auf dem korrigierten Wert von Fr. 487'000.– (vgl. Erw. 7.6.2.) neu zu berechnen. Das ergibt Folgendes:

korrigierter Schätzwert: Fr. 487'000 x 2,5 %	Fr. 12'175.–
Anteil Gebäudegrundfläche	
abzüglich Dachwasserversickerung (vgl. VB 36)	<u>Fr. 2'688.–</u>
Total Anschlussgebühr	Fr. 14'863.–
bezahlt mit Rechnung vom 31.08.2006 (vgl. VB 36)	<u>Fr. 11'400.–</u>
Subtotal	Fr. 3'463.–
7.6% MWST	<u>Fr. 263.20</u>
Restbetrag	Fr. 3'726.20

Das ist eine Reduktion von Fr. 1'264.30 (Fr. 4'990.50 - Fr. 3'726.20).

9.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin die Anschlussgebühren für die Gebäude Nrn. hhh, aaa und bbb zu bezahlen hat. Die Verfügungen betreffend die Anschlussgebühren für die übrigen Gebäude sind nichtig (Erw. 4.6.).

Die Schätzungen der AGV für die Gebäude Nrn. aaa und bbb sind nicht zu beanstanden (Erw. 7.6.1.). Die AGV-Schätzung des Gebäudes Nr. hhh ist für die Berechnung der Anschlussgebühr – und nur für diese – auf Fr. 487'000.– zu reduzieren (Erw. 7.6.2.). Versicherungsrechtlich bleibt es beim rechtskräftigen AGV-Schätzwert.

Die Kanalisationsanschlussgebühren wurden korrekt berechnet (Erw. 8.4.). Die Anschlussgebühr für das Gebäude Nr. hhh auf Basis der korrigierten Schätzung beträgt Fr. 14'836.–, der offene Restbetrag Fr. 3'726.20.– (Erw. 8.4.).

10.

Die Beschwerdeführerin hat der Einwohnergemeinde Q. folgende Anschlussgebühren zu bezahlen:

Geb. Nr.	def. Anschlussgebühr	bezahlt	Restforderung
aaa	Fr. 14'105.20	Fr. 10'609.35	Fr. 3'495.85
bbb	Fr. 14'670.10	Fr. 10'609.35	Fr. 4'060.75
hhh	Fr. 15'992.60	Fr. 12'266.40	Fr. 3'726.20
Total	Fr. 44'767.90	Fr. 33'485.10	Fr. 11'282.80

Beträge inkl. MWST

Unter Berücksichtigung der bereits geleisteten Zahlungen sind noch Fr. 11'282.80 zu bezahlen.

11.

11.1.

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist somit der Prozessausgang (§ 149 Abs. 1 BauG in Verbindung mit § 31 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführerin obsiegt im Umfang von rund 2/3. Dementsprechend hat die Einwohnergemeinde Q. 2/3 und die Beschwerdeführerin 1/3 der Kosten zu tragen.

Der Beschwerdeführerin ist der geleistete Kostenvorschuss anzurechnen.

11.2.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (vgl. § 32 Abs. 2 VRPG). Bei teilweisem Obsiegen wird die Parteikostenentschädigung verhältnismässig auferlegt ohne Rücksicht auf die effektiven Anwaltskosten einer Partei. Selbst der Umstand, dass eine Partei ohne Anwalt auftritt und somit keinen Anspruch auf Parteikostenersatz hat, hat keinen Einfluss darauf (AGVE 2000 S. 51). Die Parteikosten werden als Ganzes genommen und die mehrheitlich unterliegende Partei dazu verpflichtet, den Anteil aus der – gegeneinander verrechneten – Differenz von Obsiegen und Unterliegen in Prozent oder Bruchteilen an die Parteikosten der obsiegenden Partei zu bezahlen. Die Verrechnung nach dem Erfolgsprinzip findet also bereits zwischen den Anteilen statt, mit denen jede Partei an der Kostentragung beteiligt ist (VGE

WBE.2009.369 vom 20. Mai 2011 in Sachen W.M. gegen EG B. et al., Erw. 3.1. mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin obsiegt zu 2/3. Unter Verrechnung der Bruchteile hat ihr die Einwohnergemeinde Q. somit noch 1/3 der Parteikosten zu ersetzen.

11.3.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin hat eine Kostennote über Fr. 4'000.– eingereicht (Schreiben vom 7. Dezember 2011). Sie liegt im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Entschädigung (anwendbar ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte [AnwT] vom 10. November 1987, in der inzwischen aufgehobenen Fassung vom 26. August 2003 [Aargauische Gesetzessammlung Bd. 12, S. 466 ff.], §§ 5 ff. AnwT in Verbindung mit § 3 AnwT). Seitens der Beschwerdegegnerin wurden keine Einwände dagegen erhoben.

12.

Von Gesetzes wegen wäre gegen den vorliegenden Entscheid als Rechtsmittel die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben (§ 54 Abs. 1 VRPG in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauG). In seinem Entscheid 2C_390/2009, 2C_391/2009 vom 14. Januar 2010 hat das Bundesgericht indessen festgehalten, dass die Schätzungskommission die Voraussetzungen an ein oberes kantonales Gericht nicht erfüllt und Beschwerden gegen ihre Entscheide daher vorderhand vom kantonalen Verwaltungsgericht zu beurteilen sind (vgl. Erw. 3.5 und 4.2 f. des Bundesgerichtsentscheids).

Das Gericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Einspracheentscheide der Einwohnergemeinde Q. vom 19. April 2010 betreffend die Anschlussgebühren der Gebäude Nrn. ggg, fff, ccc, eee und ddd aufgehoben.

2.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Einwohnergemeinde Q. die Anschlussgebühren für die Gebäude Nrn. hhh, aaa und bbb zu bezahlen. Nach Abzug der geleisteten Zahlungen hat sie noch Anschlussgebühren von insgesamt Fr. 11'282.80 zu bezahlen (für das Gebäude Nr. hhh Fr. 3'726.20, für das Gebäude Nr. aaa Fr. 4'060.75, für das Gebäude Nr. bbb Fr. 3'495.85, alle inkl. MWST).

3.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 6'500.–, der Kanzleigebühr von Fr. 377.– und den Auslagen von Fr. 266.–, zusammen Fr. 7'143.–, sind zu 2/3 von der Einwohnergemeinde Q. (Fr. 4'762.05) und zu 1/3 von der Beschwerdeführerin (Fr. 2'380.95) zu tragen.

Nach Verrechnung mit dem Kostenvorschuss von Fr. 6'500.– werden der Beschwerdeführerin Fr. 4'119.05 zurückerstattet.

4.

Die Einwohnergemeinde hat der Beschwerdeführerin zudem 1/3 der Parteikosten im richterlich geprüften Betrag von Fr. 4'000.–, somit Fr. 1'333.35, zu ersetzen.

Zustellung

- Herr lic. iur. Alfons Frei, Rechtsanwalt und Notar, Adlermatte 17, Postfach 3088, 6130 Willisau (2, je für sich und zuhanden seiner Klientin)
- Gemeinderat Q.

Mitteilung

- Mitwirkende Kommissionsmitglieder
- Gerichtskasse (intern)
- Aargauische Gebäudeversicherung, Herr C., Leiter Rechtsdienst, Blei-chemattstrasse 12/14, 5001 Aarau

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, 25. April 2012

Schätzungskommission nach Baugesetz

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

R. Gehrig