

4-BE.2023.13

Urteil vom 15. Mai 2024

Besetzung	Präsident B. Wehrli Richter C. Koch Richter U. Voegeli Gerichtsschreiberin C. Dürdoth
-----------	--

Beschwerde- führerin	A._____ AG
-------------------------	-------------------

Beschwerde- gegnerin	Einwohnergemeinde Q._____ handelnd durch den Gemeinderat
-------------------------	--

Gegenstand	Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser)
------------	---

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die A._____ AG ist Alleineigentümerin der Parzelle aaa im Halte von 909 m² in Q._____. Am 17. April 2023 wurde ihr vom Gemeinderat Q._____ eine Baubewilligung für den Teilrückbau des bestehenden Gebäudes Nr. bbb sowie für den Ersatzneubau von zwei Einfamilienhäusern erteilt.

A.2.

In Ziff. 4.2 der Baubewilligung wurden für den Neubau Wasseranschlussgebühren in Höhe von Fr. 11'685.20 sowie Abwasseranschlussgebühren in Höhe von Fr. 31'766.35 festgelegt. Für das Abbruchobjekt wurde bei den Wasseranschlussgebühren eine Gutschrift von Fr. 4'790.25 und bei den Abwasseranschlussgebühren eine Gutschrift von Fr. 18'862.15, zusammen Fr. 23'652.40 gewährt. Nach Abzug der Gutschrift resultierten Wasseranschlussgebühren in Höhe von Fr. 6'894.95 und Abwasseranschlussgebühren in Höhe von Fr. 12'904.20, zusammen Fr. 19'799.15.

B.1.

Mit Eingabe vom 22. Mai 2023 gelangte die A._____ AG an den Gemeinderat Q._____ und erhob unter anderem Einsprache gegen die Anschlussgebührenverfügung. Sie beantragte, die Gutschriften für die Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren des Altbaus seien auch auf die Estrichfläche gemäss SIA 416 zu gewähren.

B.2.

Der Gemeinderat Q._____ wies die Einsprache gegen die Anschlussgebührenverfügung mit Einspracheentscheid vom 7. August 2023 vollumfänglich ab.

C.

Gegen den Einspracheentscheid vom 7. August 2023 erhob die A._____ AG (künftig: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 4. September 2023 Beschwerde beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE). Sie beantragte, es seien die Gutschriften für die Anschlussgebühren Wasser und Kanalisation gemäss SIA 416 Ausgabe 1993 zu gewähren.

D.1.

Mit Schreiben vom 5. September 2023 wurde die Beschwerdeführerin über die Eintragung ihres Schreibens als Beschwerde und das weitere Vorgehen informiert.

D.2.

Nachdem der Kostenvorschuss von Fr. 600.00 (Verfügung des SKE vom 5. September 2023) fristgerecht geleistet worden war, brachte das SKE die

Beschwerde der Einwohnergemeinde Q._____ (künftig: Beschwerdegegnerin) mit Schreiben vom 15. September 2023 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist zur Vernehmlassung bis 9. Oktober 2023.

E.1.

Die Beschwerdegegnerin liess sich innert erstreckter Frist mit Protokollauszug vom 16. Oktober 2023 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

E.2.

Mit Schreiben vom 23. Oktober 2023 brachte das SKE die Vernehmlassung der Beschwerdeführerin zur Kenntnis. Ihr wurde freigestellt, bis 15. November 2023 zu replizieren.

F.1.

Die Beschwerdeführerin erstattete am 2. November 2023 eine Replik und hielt an ihrem Begehren fest.

F.2.

Das SKE brachte die Replik der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 6. November 2023 zur Kenntnis. Ihr wurde freigestellt, bis 29. November 2023 eine Duplik abzugeben.

G.

Die Beschwerdegegnerin duplizierte innert erstreckter Frist mit PA vom 27. November 2023 und hielt an ihren Anträgen fest.

Das Schreiben wurde der Beschwerdeführerin am 6. Dezember 2023 zur Kenntnis gebracht. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

H.

Das SKE führte am 15. Mai 2024 eine Verhandlung durch (Präsenz siehe Protokoll, S. 1). Auf die Durchführung eines Augenscheins wurde verzichtet, da das bestehende Gebäude bereits abgebrochen wurde (Protokoll, S. 3). Anschliessend wurde der Fall beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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

1.2.

Der Beschluss des Gemeinderats vom 7. August 2023 ist ein Einspracheentscheid im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Damit ist das SKE für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.3.

Zur Einreichung einer Beschwerde ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse geltend macht (§ 42 lit. a VRPG). Als Adressatin des Einspracheentscheids vom 7. August 2023 hat die Beschwerdeführerin ein solches schutzwürdiges und aktuelles Interesse.

1.4.

Der Einspracheentscheid ist der Beschwerdeführerin frühestens am 8. August 2023 zugegangen. Nach § 28 Abs. 1 und 2 VRPG gelten für die Berechnung der Fristen, deren Unterbruch und die Wiederherstellung gegen die Folgen der Säumnis sowie bezüglich der Rechtsstillstandsfristen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) vom 19. Dezember 2008. Unter Berücksichtigung des Fristenstillstands vom 15. Juli bis und mit dem 15. August (Art. 145 Abs. 1 lit. b ZPO) ist die mit Poststempel vom 4. September 2023 versehene Beschwerde ohne Weiteres fristgerecht erhoben worden.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt die Erhebung öffentlicher Abgaben ein Gesetz im formellen Sinn voraus, welches zumindest den Kreis der Abgabepflichtigen (Subjekt der Abgabe), den Gegenstand der Abgabe (den abgabebegründenden Tatbestand, Objekt der Abgabe) und in den Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festlegt (BGE 126 I 183; BGE 132 II 374).

2.2.

Nach § 34 Abs. 2 BauG können Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie der Abwasserbeseitigung erheben. Die Erhebung wird von den Gemeinden und Gemeindeverbänden geregelt, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG).

2.3.

Die Verlegung der Kosten für die Erschliessungsanlagen für Strassen, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung auf die Grundeigentümer im Gemeindegebiet ist in der Einwohnergemeinde Q._____ im Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Q._____ (kurz: RFE) geregelt. Das RFE wurde kompetenzgemäss von der Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 28. November 2003 erlassen (vgl. § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt, GG; SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978).

2.4.

Zahlungspflichtig sind jeweils diejenigen Personen, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum an der Liegenschaft zusteht (§ 8 RFE). Die Zahlungspflicht entsteht für alle Bauten bei Baubeginn (§ 24 RFE).

2.5.

Es kann somit festgehalten werden, dass mit dem RFE eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Wasseranschlussgebühren sowie Abwasseranschlussgebühren vorliegt. Dies ist unbestritten (Protokoll, S. 4).

2.6.

2.6.1.

Gemäss § 27 Abs. 1 RFE erhebt die Gemeinde für den Anschluss an die Wasserversorgung eine Anschlussgebühr pro m² Geschossfläche der angeschlossenen Baute gemäss Tarif im Anhang. Gemäss Anhang 1 zum RFE wird eine Wasseranschlussgebühr in Höhe von Fr. 20.00 pro m² Geschossfläche der angeschlossenen Baute erhoben.

2.6.2.

Gemäss § 34 Abs. 1 RFE erhebt die Gemeinde für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen eine Anschlussgebühr, welche auf Basis der Gebäudegrund- und der entwässerten Hartfläche sowie der Geschossfläche gemäss Tarif im Anhang berechnet wird. Gemäss Anhang 1 zum RFE wird eine Abwasseranschlussgebühr in Höhe von jeweils Fr. 40.00 pro m²

Gebäudegrundfläche, Geschossfläche sowie entwässerte Hartfläche erhoben.

2.7.

Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung (§ 23 Abs. 1 RFE). Bei baulichen Veränderungen wird die Anschlussgebühr für die zusätzlichen Flächen erhoben (§ 23 Abs. 2 RFE).

Gemäss Anhang 2 RFE gilt als Geschossfläche die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Als Richtlinie für die Anwendung gilt die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993.

Die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993 definiert die Geschossfläche als die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse, einschliesslich der Konstruktionsfläche; nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss, nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen sowie Installations- und Dachgeschosse von weniger als 1 m durchschnittlicher lichter Höhe.

3.

3.1.

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Sie macht geltend, die Gebührenverfügung und der Einspracheentscheid des Gemeinderats hätten keinen Verweis auf die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993, als rechtliche Grundlage enthalten.

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, die Begründung auf dem Berechnungsblatt sei ausreichend. Die Bauherrschaft hätte sich auch nach Erhalt der Baubewilligung vor der Einreichung einer Beschwerde bei der Bauverwaltung telefonisch erkundigen können, warum für die Estrichflächen keine Gebührengutschrift erteilt wurde. Die Situation hätte auf diese Weise vor Ort geklärt werden können.

3.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistet. Er dient als zentrales Mitwirkungsrecht sowohl der Sachaufklärung, stellt aber auch ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Er umfasst den Anspruch auf Äusserung und Anhörung im Verfahren, den Anspruch auf Akteneinsicht, das Recht auf Vertretung und Verbeiständung sowie den Anspruch auf Begründung eines Entscheids (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 1001 f., mit Hinweisen). Der Anspruch auf

rechtliches Gehör ist formeller Natur. Eine Verletzung des Anspruchs führt im Falle einer Anfechtung grundsätzlich zur Aufhebung des Entscheids, auch wenn die Verletzung keinen Einfluss auf das Ergebnis hatte (Häfelein/Müller/Uhlmann, a.a.O, N 1039, 1174 ff., mit Hinweisen). Die Verletzung kann nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn der Beschwerdeführer die Möglichkeit hatte, sich vor einer Instanz zu äussern, welche über dieselbe Kognition wie die untere Instanz verfügt (BGE 125 V 368, Erw. 4.c)/aa); vgl. auch BGE 110 Ia 81, Erw. 5.d). Auf kantonaler Ebene ist der Anspruch auf rechtliches Gehör in § 21 und § 22 VRPG festgehalten.

Wird auf eine Rückweisung verzichtet, können grobe Verfahrensfehler bei der Kostenverlegung berücksichtigt werden (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2013.260 vom 24. März 2014 in Sachen EG S. gegen L.A., Erw. 3.2. und Entscheid des SKE [SKEE] 4-BE.2010.7 vom 27. Februar 2013 in Sachen L.A. gegen EG S., Erw. 4.6.1.).

Das Spezialverwaltungsgericht prüft mit voller Kognition (§ 53 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 52 VRPG).

3.3.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört auch, dass die Behörde die Vorbringen des Rechtssuchenden tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, woraus sich die grundsätzliche Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide ergibt. Diese Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können (BGE 126 I 102 f.; BGE 124 V 181; AGVE 2002 S. 397 f. mit Hinweisen; Entscheid der Schätzungskommission 4-EB.2004.50025 vom 27. Juni 2006 Erw. 2.1.).

Die Begründungsdichte richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Der Anspruch auf Begründung ist nicht bereits verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn die wesentlichen Gesichtspunkte berücksichtigt werden und ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde lenken liess (BGE 121 I 57; BGE 117 Ib 86, je mit Hinweisen; AGVE 1998 S. 427; AGVE 2002 S. 423). Handelt es sich um einen Bereich, in dem der urteilenden Instanz ein Ermessensspielraum zukommt, so ist eine umfassendere Begründung erforderlich, damit die Parteien – und die Rechtsmittelinstanz – die Ermessensausübung überprüfen können (BGE 129 I 239 mit Hinweisen; Lorenz Kneubühler, Die Begründungspflicht, Eine Untersuchung über die Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide, Bern 1998, S. 108 f.).

3.4.

Die Beschwerdegegnerin hat in ihrem Einspracheentscheid die massgebende Ausgabe 1993 der SIA-Norm 416 nicht genannt. Sie hat bei der Begründung der Nichtanrechnung der Estrichfläche aber Bezug genommen auf die Definition der Geschossflächen nach der SIA-Norm 416, Ausgabe 1993, wonach Dachgeschosse von weniger als 1 m durchschnittlicher lichter Höhe nicht als Geschossflächen gerechnet werden. Dies genügt den Anforderungen an die Begründungspflicht. Die Beschwerdeführerin konnte den Entscheid grundsätzlich ohne weiteres sachgerecht anfechten.

3.5.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es müsse ihr bei der Bemessung der Reduktion der Anschlussgebühren die gesamte Estrichfläche von 110.73 m² angerechnet werden. Auf den eingereichten Fotos sei das räumliche Ausmass des Estrichs aufgrund des darauf abgebildeten Beschwerdeführers B. _____ mit einer aktuellen Körpergrösse von 1.70 m erkennbar. Die Höhe zwischen der Oberkante des Kopfes bis zur Dachschalung mache schätzungsweise gemäss Fotos 1,5 bis 2 Kopfhöhen oder 40 bis 50 cm aus, woraus sich eine Raumhöhe von ca. 2.10 bis 2.20 m ergebe. Bereits daraus ergebe sich, dass die durchschnittliche lichte Höhe des Estrichs von 1 m erreicht sei. Die lichte Höhe der Dachschalung betrage 2.40 m. Es resultiere folglich eine durchschnittliche lichte Höhe des Estrichs von 1.25 m. Davon abgesehen verlange die aktuelle SIA-Norm 416, Ausgabe 2003 für die Anrechnung von Estrichflächen als Geschossflächen keine bestimmte durchschnittliche lichte Höhe.

Die Beschwerdeführerin hat die von ihr beantragte Reduktion der Anschlussgebühren in der Beschwerde vom 4. September 2023 nicht beziffert. In der Einsprache vom 22. Mai 2023 hat sie die jeweils beantragte Reduktion jedoch konkret beziffert: In Anrechnung der zusätzlichen Geschossfläche sei die Wasseranschlussgebühr um Fr. 2'214.60 (110.73 m² à Fr. 20.00) und die Abwasseranschlussgebühr um Fr. 4'429.20 (110.73 m² à Fr. 40.00) zu reduzieren. Die Anschlussgebühren seien dementsprechend um insgesamt Fr. 6'643.80 zu reduzieren. An diesen Anträgen hält sie auch im Beschwerdeverfahren vor dem SKE fest (Protokoll, S. 2).

4.2.

Die Beschwerdegegnerin führt dazu aus, gemäss Praxis des Gemeinderats werde bei einem Abbruch eines Gebäudes die Gutschrift für Wasser- und Abwasseranschlussgebühren wie bei einem Neubau berechnet. Einzig bei

einem nachträglichen Ausbau einer Estrichfläche zu Wohnraum würden Anschlussgebühren für die zusätzlich ausgebaute Fläche verfügt, da diese Fläche im Versicherungswert nicht als Wohnraum bewertet worden sei. Das Baujahr des Einfamilienhauses auf Parzelle aaa sei nicht bekannt und liege schätzungsweise zwischen 1962 (Abschluss Dienstbarkeitsvertrag Zufahrt) und 1982 (Schutzzonenreglement XY). Im Archiv der Gemeinde seien keine Baugesuchsunterlagen gefunden worden. Fest stehe jedoch, dass damals Anschlussgebühren auf Grundlage des Versicherungswerts und nicht nach Flächen bezahlt worden seien.

Gemäss SIA 416, Ausgabe 2003 würden Estrichflächen zwar vollständig als Geschossflächen gerechnet. Im RFE werde jedoch auf die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993, verwiesen. Dementsprechend habe sich die Gemeinde bei der Berechnung der Anschlussgebühren immer auf diese Ausgabe der SIA-Norm gestützt und Estrichflächen von weniger als 1 m lichter Höhe nicht angerechnet. Anlässlich der Prüfung der Anschlussgebühren habe sich die Bauverwaltung bei der Gemeinde und beim Projektverfasser nach alten Baugesuchsplänen erkundigt. Da keine Pläne vorhanden gewesen seien, sei die Prüfung aufgrund der Baugesuchsunterlagen bzw. des in den Plänen eingezeichneten Abbruchobjekts erfolgt. Die Bauverwaltung sei zu dem Schluss gelangt, dass die Estrichfläche die durchschnittliche lichte Höhe von 1 m nicht einhalte. Auf einer Breite von 4.5 m betrage die Höhe mehr als 1 m, was weniger als 50 % der Gesamtbreite von 9.8 m ausmache. Aus diesem Grund sei kein Abzug für die Estrichflächen gewährt worden. Die Nachreichung eines Schnitts einer mittlerweile abgebrochenen Baute könne nicht als Grundlage für die Beurteilung verwendet werden. Weiter sei zu beachten, dass die Gebühren im Zeitpunkt der Erstellung des Einfamilienhauses auf Grundlage des Gebäudeversicherungswerts bezahlt worden seien. Bei einer Anrechnung der Estrichfläche würde die Bauherrschaft von einer grosszügigen Gebührenrückerstattung für eine nicht isolierte Estrichfläche profitieren.

4.3.

Dem hält die Beschwerdeführerin entgegen, dass RFE enthalte keine Übergangsregelung für den Fall des Umbaus eines Gebäudes, welches noch unter der Herrschaft des alten Reglements angeschlossen worden sei und für dessen Anschluss Gebühren auf der Grundlage des Gebäudeversicherungswerts erhoben worden seien.

Weiter treffe nicht zu, dass lediglich ein Schnitt der abgebrochenen Baute nachgereicht worden sei. Die Fotos für sowie die Massaufnahmen für den Schnitt durch den Estrich seien am 6. Mai 2023 gemacht worden. Mit den Erdarbeiten sei am 5. Juni 2023 und mit dem Abbruch des Einfamilienhauses am 12. Juni 2023 begonnen worden. Der Gemeinderat und die externe Bauverwaltung hätten somit 20 Tage Zeit gehabt, die Richtigkeit dieser Angaben vor Ort zu überprüfen, was aber unterblieben sei.

Die Beschwerdegegnerin führt dazu aus, anhand der beiden Fotos könne die durchschnittliche Höhe des Estrichs nicht beurteilt werden. Es sei nicht Sache der Bauverwaltung, aufgrund der eingereichten Fotos die Höhen vor Ort zu überprüfen, zumal die Bauherrschaft keinen Augenschein beantragt habe. Der von der Beschwerdeführerin erwähnte Schnitt sei erst mit der Beschwerde vom 4. September 2023 eingereicht worden und habe daher keine Beurteilungsgrundlage für den Entscheid vom 7. August 2023 gebildet.

5.

Die Gebührenansätze in Höhe von Fr. 20.00 pro m² Geschossfläche für Wasseranschlussgebühren und Fr. 40.00 pro m² Geschossfläche für Abwasseranschlussgebühren werden von der Beschwerdeführerin vorliegend nicht bestritten (vgl. Protokoll, S. 4).

6.

6.1.

Gemäss § 38 Abs. 1 des mittlerweile aufgehobenen Abwasserreglements der Gemeinde Q.____, welches seit 1. April 1996 in Kraft war, wurde für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen eine Abwasseranschlussgebühr in Prozenten des Brandversicherungswertes (inkl. Zusatzversicherungen) der angeschlossenen Baute in Höhe von 3.5 % des Bauwertes für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Reihenhäuser und von 4 % des Bauwertes für Mehrfamilienhäuser erhoben. Das Wasserreglement der Gemeinde Q.____ vom 1. Dezember 1978 sah in Ziff. 4 die Erhebung von Wasseranschlussgebühren in Höhe von 1.5 % der Baukosten, im Minimum Fr. 1000.00, vor.

Die Parteien konnten an der Verhandlung nicht genau sagen, wann das Gebäude erstellt worden ist (Protokoll, S. 7). Luftaufnahmen zeigen jedoch, dass das Gebäude im Jahr 1962 erstellt worden sein muss (Protokoll, S. 11).

Auch wenn die von der Gemeinde eingereichten Reglemente erst nach der Erstellung des Gebäudes erlassen worden sind, ist davon auszugehen, dass die Gemeinde auch davor die Anschlussgebühren auf Basis des Gebäudeversicherungswerts erhoben hat.

6.2.

Das RFE enthält keine Übergangsregelung für den Fall, dass ein Gebäude, welches noch unter Herrschaft eines alten Reglements an die Wasser- und Abwasseranlagen angeschlossen wurde und bei dessen Anschluss Anschlussgebühren auf Grundlage des Gebäudeversicherungswerts erhoben wurden, ersetzt oder umgebaut wird. In § 42 RFE wird lediglich festgehalten, dass Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem

früheren Reglement eingetreten ist, durch das neue Reglement nicht berührt werden, sowie dass Gesuche, die bis zum 31. Dezember 2003 eingereicht wurden, nach dem früheren Recht beurteilt werden.

§ 23 Abs. 1 RFE sieht vor, dass bei Abbruch eines bereits angeschlossenen Gebäudes und Errichtung eines Neubaus an dessen Stelle (sog. Ersatzbau) die Anschlussgebühr lediglich für die erweiterte Fläche erhoben wird. Der Umbau oder Abbruch eines Gebäudes, das noch unter der Herrschaft des alten Reglements errichtet wurde und für das dementsprechend Anschlussgebühren auf Grundlage des Gebäudeversicherungswerts erhoben wurden, ist nicht ungewöhnlich, sondern vielmehr der Regelfall, da das aktuell geltende RFE erst seit 2004 in Kraft ist. Da keine Übergangsregelung existiert, kann es vorliegend nicht darauf ankommen, ob die Estrichfläche damals bei der Bemessung des Gebäudeversicherungswerts miteinbezogen worden ist oder nicht.

Die Anrechnung des Altbestands hat vielmehr nach dem gleichen Kriterium zu erfolgen, welches bei der Berechnung der für die neu erstellten Gebäude Anwendung findet. Das RFE sieht eine Bemessung der Anschlussgebühren auf Basis der Geschossfläche vor (§ 27 Abs. 1 RFE und § 34 Abs. 1 RFE). Für die Frage der Anrechenbarkeit der Estrichfläche des bestehenden Gebäudes kommt es somit ausschliesslich auf deren Qualifikation als Geschossfläche an. Das wird schliesslich auch von der Gemeinde anerkannt (Protokoll, S. 7).

7.

7.1.

In Anhang 2 des RFE wird die Geschossfläche definiert. Als Geschossfläche gilt demnach die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Als Richtlinie für die Anwendung gilt die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993.

Gemäss SIA-Norm 416, Ausgabe 1993, gilt als Geschossfläche die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche der zugänglichen Geschosse, einschliesslich der Konstruktionsfläche; nicht als Geschossflächen gerechnet werden Flächen von Hohlräumen unter dem untersten zugänglichen Geschoss, nicht zugängliche Hohlräume von Konstruktionen sowie Installations- und Dachgeschosse von weniger als 1 m durchschnittlicher lichter Höhe.

Die SIA-Norm 416, Ausgabe 2003 dagegen kennt keine Beschränkung der Anrechnung von Estrichflächen als Geschossflächen.

Es ist zu prüfen, ob vorliegend die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993, oder die SIA-Norm 416, Ausgabe 2003, zur Anwendung kommt.

7.2.

Mit einer Verweisung verzichtet der an sich zuständige Gesetzgeber auf eine eigene Regelung unter Bezugnahme auf eine bereits bestehende Norm (BGE 132 III 470, Erw. 4.1.). Anhang 2 des RFE verweist auf die Normen einer privatrechtlichen Organisation. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein hat in der Zwischenzeit die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993 durch die Ausgabe 2003 ersetzt. Zunächst ist daher zu klären, ob es sich beim Verweis auf die SIA-Norm 416 in Anhang 2 des RFE um einen statischen oder einen dynamischen Verweis handelt.

Eine statische Verweisung liegt vor, wenn auf eine Regelung in einer ganz bestimmten Fassung verwiesen wird. Das verweisende Organ kennt dabei den Inhalt der Norm, auf welche verwiesen wird. Dieser kann sich ohne die Zustimmung des verweisenden Organs nicht verändern. Die private Norm wird automatisch zu staatlich gesetztem Recht. Im Falle einer dynamischen Verweisung werden dagegen die Normen nicht in einer bestimmten, sondern in der jeweils geltenden Fassung als anwendbar erklärt. Das führt dazu, dass sich die Norm, auf welche verwiesen wird, ohne das Zutun des verweisenden Gesetzgebers ändern kann. Es handelt sich dann um eine Rechtssetzungsdelegation, welche nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig ist (BGE 136 I 316, Erw. 2.4.1.).

Vorliegend wird auf eine ganz bestimmte Fassung der SIA-Norm 416, nämlich die Ausgabe 1993, verwiesen. Es ist daher von einem statischen Verweis auszugehen. Zur Anwendung kommt somit vorliegend die Fassung der SIA-Norm 416, Ausgabe 1993. Diese legt fest, dass Dachgeschosse von weniger als 1 m durchschnittlicher lichter Höhe nicht als Geschossflächen gerechnet werden (Erw. 7.1.). Dies hat die Beschwerdeführerin anerkannt (Protokoll, S. 4).

8.

8.1.

Es stellt sich sodann die Frage, ob der Estrich des vorbestehenden Gebäudes eine durchschnittliche lichte Höhe von mehr als 1 m aufwies und dessen Fläche dementsprechend als Geschossfläche anzurechnen ist.

8.2.

Gemäss Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210) hat, wo es das Gesetz nicht anders bestimmt, jene Partei das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen, die aus ihr Rechte ableitet. Wer einen Anspruch geltend macht, hat die rechtsbegründenden Tatsachen zu beweisen. Demgegenüber liegt die Beweislast für die rechtsaufhebenden oder rechtshindernden Tatsachen bei der Partei, welche den Untergang des Anspruchs behauptet oder dessen Entstehung oder Durchsetzbarkeit bestreitet. Diese Grundregel kann durch

abweichende gesetzliche Beweislastvorschriften verdrängt werden und ist im Einzelfall zu konkretisieren (BGE 130 III 323; BGE 128 III 271).

Die Beweislastregel von Art. 8 ZGB wird im öffentlichen Recht analog angewendet (Roger Groner, Beweisrecht, Bern 2011, S. 74; AGVE 2008 S. 380). Diese Verfahren sind jedoch in der Regel vom Untersuchungsgrundsatz beherrscht, weshalb der Richter die wesentlichen Behauptungen von sich aus abklären muss. Eine (objektive) Beweislosigkeit geht aber dennoch zu Lasten jener Partei, welche aus dem unbewiesen gebliebenen Sachverhalt Rechte ableiten wollte (vgl. z.B. Steuerrecht, wo steuermindernde Tatsachen grundsätzlich vom Steuerpflichtigen zu belegen sind). Gleichzeitig trifft die Parteien im Verfahren mit Untersuchungsmaxime häufig eine Mitwirkungspflicht, d.h. sie haben bei der Beweisleistung aktiv mitzuwirken, unabhängig davon, wer die objektive Beweislast trägt (Roger Groner, Beweisrecht, Bern 2011, S. 75 und 91).

Als Regelbeweismass gilt grundsätzlich der strikte Beweis. Kann ein Beweis aber nur unter grössten Schwierigkeiten erbracht werden, kann dem allenfalls mit einer Senkung des Beweismasses entgegengewirkt werden. Ausnahmbeweismasse ergeben sich entweder aus dem Gesetz oder aus gewissen, durch die Rechtsprechung gebildeten Fällen, wo kein strikter Beweis möglich ist. Die Rechtsdurchsetzung soll nicht an Beweisschwierigkeiten scheitern, die typischerweise bei bestimmten Sachverhalten auftreten (Groner, a.a.O., S. 183 f.). Eine Beweislastumkehr wird nach der Gerichtspraxis aber nur vorgenommen, wenn die andere Partei leichtfertig die Beweislage zulasten der beweisbelasteten Partei verschlechtert hat (z.B. durch Verletzung der Aktenführungspflicht; Groner, a.a.O., S. 93).

8.3.

Der dargestellten Beweislastregel zufolge hat im vorliegenden Abgabestreit die Gemeinde das Vorliegen eines abgabebegründenden Tatbestands, die Beschwerdeführerin hat die lichte Höhe des Estrichs des Abbruchgebäudes nachzuweisen.

Der Nachweis des Abgabegrundes (Anschluss an Erschliessungsanlage) kann in der Regel problemlos erbracht werden. Das ist auch hier der Fall. Dass für den Anschluss der Neubauten an das Wasser- und Abwassernetz Anschlussgebühren geschuldet sind, wird denn auch nicht bestritten. Der von der Beschwerdeführerin verlangte Nachweis der lichten Höhe des Estrichs von mehr als 1 m beim bestehenden Gebäude ist ungleich schwieriger, da dieses bereits abgebrochen wurde.

An der Verhandlung vom 15. Mai 2024 brachte das anwesende Mitglied des Verwaltungsrats der Beschwerdeführerin vor, eine Abmessung der lichten Höhe des Estrichs des Altbaus sei unterblieben, da in der Baubewilligung nicht erwähnt worden sei, dass die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993

Anwendung finde. Man sei daher zunächst davon ausgegangen, dass die SIA-Norm 416, Ausgabe 2003 anwendbar sei, welche keine lichte Höhe von mindestens 1 m mehr vorschreibe, und man habe daher keine Veranlassung für eine Messung gesehen. Erst nach Erhalt des abschlägigen Einspracheentscheids vom 7. August 2023 sei der Beschwerdeführerin bewusst geworden, dass sich die Nichtanrechnung der Estrichfläche auf diese Bestimmung stütze. Zu diesem Zeitpunkt sei das Gebäude jedoch bereits abgebrochen gewesen, weshalb eine Messung nicht mehr möglich gewesen sei (Protokoll, S. 5, S. 8).

Die Baubewilligung enthielt zwar keine Begründung für die Nichtanrechnung der Estrichfläche. Aus dem beiliegenden Berechnungsblatt Anschlussgebühren Altbau vom 16. Februar 2023 (Beilage 5 zur Vernehmlassung vom 16. Oktober 2023) geht jedoch hervor, dass der Estrich nicht angerechnet wurde, da die Bauverwaltung von einer durchschnittlichen lichten Höhe von weniger als 1 m ausgegangen war. Auch wenn die Baubewilligung selbst keine Begründung enthält, ist das Berechnungsblatt integraler Bestandteil der Baubewilligung. Die den Anschlussgebühren zugrundeliegende Berechnung war damit transparent und für die Beschwerdeführerin nachvollziehbar. Eine telefonische Klärung mit der Bauverwaltung der Gemeinde wäre durchaus möglich gewesen (Protokoll, S. 8). Das Missverständnis, durch welches der Nachweis der lichten Höhe des Estrichs nun erheblich erschwert wird, ist nicht von der Gemeinde zu verantworten.

8.4.

Die lichte Höhe des Estrichs kann vorliegend nur noch auf der Grundlage von Plänen berechnet werden. Baugesuchsakten des bestehenden Gebäudes könnten sich allenfalls im Archiv der Gemeinde befinden. Diese hat eine Mitwirkungspflicht bei der Beschaffung der Belege. Im Archiv der Gemeinde waren jedoch keine Baugesuchsakten mehr vorhanden (Protokoll, S. 7). Da keine Baugesuchspläne vorhanden waren, erfolgte die Prüfung aufgrund des in den Plänen eingezeichneten Abbruchobjekts (Beilage 6 zur Beschwerde; Vernehmlassung vom 16. Oktober 2023, S. 2 f., Beilage 4).

8.5.

8.5.1.

Laut eingereichten Plänen des Estrichs ist die lichte Höhe von mindestens 1 m lediglich auf einer Breite von 4.5 m von der Gesamtbreite von 9.8 m gegeben. Auf der restlichen Breite von 5.3 m beträgt die lichte Höhe weniger als 1 m. Diese Masse wurden an der Verhandlung nicht bestritten (vgl. Protokoll, S. 8 f.). Die von der Beschwerdeführerin eingereichten Aufnahmen zeigen, dass der Estrich nicht ausgebaut war. Dementsprechend müssten Bodenaufbau, Decke und Isolation für die Berechnung der lichten Höhe noch abgezogen werden. Dadurch wird die lichte Höhe der unausgebauten Estrichfläche noch weiter reduziert (Protokoll, S. 8 f.).

8.5.2.

Das Mitglied des Verwaltungsrats der Beschwerdeführerin brachte an der Verhandlung vom 15. Mai 2024 dazu vor, die damals geltenden Bestimmungen hätten dies nicht so vorgesehen. Weiter enthalte die SIA-Norm 416 keine Bestimmungen dazu (Protokoll, S. 9). Auch sei davon auszugehen, dass der Estrich gegenüber dem unterliegenden Wohngeschoss isoliert gewesen sei. Dies habe auch schon 1993 dem Stand der Technik entsprochen. Die Gemeinde bezweifelt, dass eine Isolation vorhanden gewesen sei (Protokoll, S. 11).

Dazu ist festzuhalten, dass das RFE lediglich für die Definition der Geschossflächen auf die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993, verweist. Für die übrigen Definitionen ist folglich die Bauverordnung (SAR 713.121; BauV) vom 25. Mai 2011 in der aktuell geltenden Fassung anwendbar.

Im Anhang 1 Ziffer 5.4 der BauV wird die lichte Höhe wie folgt bestimmt: "Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird."

Bei der Berechnung der lichten Höhe des Estrichs müssen Bodenaufbau, Decke und Isolation daher noch abgezogen werden. Aus den eingereichten Plänen ergibt sich gemäss den Fachrichtern bereits, dass das Erfordernis der lichten Höhe von durchschnittlich 1 m nicht erfüllt ist (vgl. Erw. 8.5.1). Bodenaufbau, Decke und Isolation hätten die durchschnittliche lichte Höhe zudem noch weiter vermindert.

8.6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die SIA-Norm 416, Ausgabe 1993, Anwendung findet, wonach Dachgeschosse von weniger als 1 m durchschnittlicher lichter Höhe nicht zur Geschossfläche zählen. Vorliegend ist nach Auffassung des Gerichts und insbesondere dessen Fachrichtern nicht erstellt, dass die durchschnittliche lichte Höhe des Estrichs mindestens 1 m aufgewiesen hat. Die Estrichfläche des bestehenden Gebäudes ist daher bei der Bemessung der Anschlussgebühren für die Neubauten nicht in Abzug zu bringen.

9.

Zusammenfassend bleibt es damit bei den von der Gemeinde verfügbaren Wasseranschlussgebühren von Fr. 6'894.95 und den Abwasseranschlussgebühren von Fr. 12'904.20, zusammen Fr. 19'799.15. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

10.

10.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Verfahrenskosten sind entsprechend von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

10.2.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt (§ 32 Abs. 2 VRPG i.V.m. § 29 VRPG). Mangels anwaltlicher Vertretung der Parteien sind keine Parteikosten zu ersetzen.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 600.00, den Kanzleigebühen von Fr. 190.00 und den Auslagen von Fr. 85.00, insgesamt Fr. 875.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 600.00 wird der Beschwerdeführerin angerechnet.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Beschwerdeführerin (2)
- Beschwerdegegnerin (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- 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, 15. Mai 2024

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth