

Auch hier entfällt nicht der objektiv realisierbare Sondervorteil, sondern es ist im Härtefall eine Stundung zu gewähren (vgl. Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 33 N 3 aBauG). Schon aus Gründen der Rechtsgleichheit verbietet es sich, im vorliegenden Fall den Sondervorteil aufgrund der subjektiven Methode, also in Berücksichtigung der subjektiven Situation zu bestimmen, während in vergleichbaren Fällen kraft Gesetzes und/oder herrschender Lehre und Praxis der Sondervorteil nach objektiven Kriterien bestimmt wird und allenfalls aufgrund der subjektiven Verhältnisse Zahlungserleichterungen gewährt werden.

5.4.3. Auch im Bundesgerichtsentscheid 1P.721/1999 vom 14. März 2000 (...) wird deutlich gesagt, dass für den Fall einer künftigen intensiveren Überbauung die Erschliessungsbeiträge ohne weiteres durch den entsprechenden Mehrwert kompensiert werden. Nur unter Beibehaltung des Status quo hätte sich eine Beitragserhebung als unverhältnismässig erweisen können. Dass und *wann* die entsprechenden Beiträge zu leisten waren, stand noch nicht fest, weshalb es laut Bundesgericht Sache des Gemeinderates war, zu *gegebener Zeit* die Kosten so festzulegen, dass für den Beschwerdeführer keine *unverhältnismässige* Belastung entsteht. Dieser Entscheid lässt genügend Raum, eine unverhältnismässige, möglicherweise den Gewerbe- bzw. Heimbetrieb eines Grundeigentümers gefährdende Belastung dadurch zu vermeiden, dass Zahlungserleichterungen gewährt werden. Ein Wechsel von der objektiven zur subjektiven Methode der Beitragsbemessung lässt sich daraus nicht ableiten. Wichtig ist dagegen, dass die subjektive Situation bei der Beurteilung einer Härtefall-Konstellation nach pflichtgemäßem Ermessen gebührend berücksichtigt und eine Unverhältnismässigkeit im Einzelfall vermieden wird.

74 Anschlussgebühren; Legalitätsprinzip

- **Auch ein Ausnahmetarif (Rabatt) muss in genügender Bestimmtheit rechtssatzmässig normiert sein; eine Gemeindepraxis genügt den Anforderungen an das Legalitätsprinzip nicht (Erw. 5.4.3. – 5.4.4.)**
- **Approximative Bestimmung der Kosten einer Einzelkläranlage (Erw. 5.6.4.2. – 5.6.4.3.)**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 27. Juni 2006 in Sachen H. gegen Einwohnergemeinde S.

Aus den Erwägungen

5.4.3. Öffentliche Abgaben (wozu auch die Anschlussgebühren als Kausalabgaben zählen) müssen, wenn nicht notwendigerweise in allen Teilen im formellen Gesetz, so doch in genügender Bestimmtheit zumindest in rechtssatzmässiger Form festgelegt sein (sog. Erfordernis des Rechtssatzes). Die Voraussetzungen für die Erhebung der Abgabe müssen in den einschlägigen Rechtssätzen so umschrieben sein, dass der rechtsanwendenden Behörde kein übermässiger Spielraum verbleibt und die möglichen Abgabepflichten für den Bürger voraussehbar und rechtsgleich sind (BGE 126 I 183; 123 I 249). Das Legalitätsprinzip, dem im Bereich des Abgaberechts die Bedeutung eines verfassungsmässigen Rechts zukommt, verlangt, dass der Rechtssatz (sei im Gesetz im formellen Sinn, sei in einer nicht referendumpflichtigen Verordnung der Gemeindeexekutive) mindestens den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen umschreibt (BGE 126 I 183).

5.4.4. Im Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (RFE) der Gemeinde S. ist nur ein Anschlussgebührentarif festgelegt, nämlich Fr. 30.60 / m² Gebäudegrundfläche und Fr. 30.60 / m² Bruttogeschossfläche. Der reduzierte Lagerflächentarif ist nicht in einem Rechtssatz festgelegt. Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ist demzufolge lediglich der Normaltarif in genügender Bestimmtheit rechtssatzmässig normiert, während der Rabatt auch nicht in den Grundzügen umschrieben ist. Das Reglement räumt der rechtsanwendenden Behörde unter diesen Umständen einen übermässigen Spielraum ein und verunmöglicht es dem Abgabepflichtigen, die Abgabehöhe in den Grundzügen vorauszusehen.

Die Bestimmung über den reduzierten Lagerflächentarif genügt somit nicht den Anforderungen des Legalitätsprinzips im Abgaberecht. Die Schätzungskommission versagt der verfassungswidrigen

Vorschrift in § 42 Abs. 3 RFE die Anwendung. Die Gemeinde ist gehalten, die abstrakte Norm entsprechend zu korrigieren und ihre Praxis rechtssatzmässig festzuhalten.

(...)

5.6.4.2. Selbst bei einer approximativen Bestimmung des individuellen Sondervorteils, wie es nur bei ausgewiesenen Spezialanlagen erforderlich wäre (...), käme man zum gleichen Ergebnis. Die Investitionskosten für eine Einzelkläranlage mit den notwendigen Kanalisationsleitungen zum geeigneten Vorfluter (...) sowie die Betriebskosten, kapitalisiert auf eine Betriebsdauer von 20 Jahren (AGVE 1974, S. 266; in diesem Sinne auch URP 2002, S. 230), sind dabei massgebend. Dabei muss nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts darauf geachtet werden, dass die Zufälligkeit, ob ein Vorfluter in der Nähe des betreffenden Grundstückes oder weiter entfernt liegt, kein verzerrtes Bild ergibt; es muss jeweilen von einer mittleren Kanalbaudistanz ausgegangen werden. Im anno 1987 entschiedenen Fall ging das Verwaltungsgericht von einer mittleren Kanalisationsleitungslänge zwischen Grundstück und Vorfluter von 600 m aus. Es hat dafür Erstellungskosten von Fr. 200'000.- veranschlagt (AGVE 1987, S. 153). Die Schätzungskommission ist der Ansicht, dass auch im vorliegenden Fall von einer mittleren Leitungslänge von 600 m auszugehen ist. Die Fachrichter halten im Weiteren aktuell einen Preis von Fr. 300.- pro Laufmeter Leitung für realistisch. Folglich muss mit theoretischen Kanalbaukosten von rund Fr. 180'000.- gerechnet werden.

5.6.4.3. Ferner sind die Investitionskosten für eine Einzelkläranlage abzuschätzen. Anlässlich der Verhandlung hat der Beschwerdeführer Beträge von minimal Fr. 10'000.- (für Einzelkläranlage im Landwirtschaftsgebiet) bis maximal Fr. 50'000.- (Sanitäreinrichtung für Schiessanlage) genannt (...). In AGVE 1974, S. 266, ist das Verwaltungsgericht von Anschaffungskosten einer individuellen Kläranlage für einen Weiler mit drei bewohnten Liegenschaften im Betrag von rund Fr. 24'000.- ausgegangen. In AGVE 1987, S. 153, hat es für einen Industriebetrieb einen Betrag von Fr. 50'000.- für massgebend erachtet. Es ist offensichtlich, dass die Kosten einer Einzelkläranlage von der Dimensionierung und Funktion derselben abhängen. Die

Fachrichter der Schätzungskommission erachten unter Berücksichtigung der vorliegenden Verhältnisse Investitionskosten von rund Fr. 50'000.- für realistisch.

- 75 **Anschluss- und Benützungsgebühren (Art. 34 Abs. 3 und 4 BauG)**
- **Als definitiv verfügt und daher nicht mehr anfechtbar dürfen nur jene Teile einer ersten Verfügung angesehen werden, bei denen aufgrund der Formulierung der Verfügung klar hervorgeht, dass sie in einem späteren Zeitpunkt nicht mehr anfechtbar sein werden (Präzisierung der Rechtsprechung; Erw. 2.2. - 2.2.3.3.)**
 - **Die Schätzungskommission kann eine Gemeinde nicht dazu verpflichten, Benützungsgebühren zu erheben (Erw. 3.2. - 3.4.)**
 - **Grundsätzlich erfolgt keine einzelpositionenweise Prüfung der Internen Abrechnung Abwasser (Erw. 4.4.5.)**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 5. September 2006 in Sachen G. gegen Einwohnergemeinde O.

Sachverhalt

A. Am 29. Juli 2002 erteilte der Gemeinderat O. an G. und G. die Baubewilligung für den Abbruch des Gebäudes Nr. 12 und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Atelier auf der Parzelle 1087, an der L. Strasse. Dabei wurden die nachfolgenden Gebühren verfügt:

"Provisorische Anschlussgebühren; zahlbar vor Baubeginn

Fr.	33'894.00	Kanalisationsanschlussgebühr gemäss § 33 des Abwasserreglementes: 3,5 % des Brandversicherungswertes (inkl. 7,6 % Mehrwertsteuern/Nr. 319.540)
Fr.	13'824.00	Wasseranschlussgebühr gemäss § 39 des Wasserreglementes: 1,5 % des Brandversicherungswertes (inkl. 2,4 % Mehrwertsteuern/Nr. 319.542)
Fr.	11'190.40	Ordentliche Elektraanschlussgebühr für 2 Wohn-/Dienstleistungseinheiten gemäss