

sich aber deren Ausgangslage grundsätzlich von der Situation der Beschwerdeführer: dort, wo die Erschliessung bereits vorhanden ist, wurde schon früher der notwendige Aufwand betrieben und die entsprechenden Kosten haben sich nach allen ökonomischen Gepflogenheiten direkt oder indirekt im Landpreis niedergeschlagen. Einen Erschliessungsbeitrag als solchen muss dann der Bauwillige nicht entrichten, die vorhandene Erschliessung wurde jedoch in der Regel indirekt über den höheren Preis für erschlossenes Bauland überwältzt, so dass letztlich die Anschlussgebührenerhebung ökonomisch in beiden Varianten auf demselben Niveau ansetzt - einmal mit ausdrücklichem Baubeitrag, einmal mit im Landpreis eingerechnetem Baubeitrag (vgl. auch Preisunterschiede für erschlossenes oder unerschlossenes Land).

Mit anderen Worten sind die Parzellen derjenigen Grundeigentümer, welche keine Perimeterbeiträge bezahlen müssen, bereits erschlossen und die entsprechenden (Grob-) Erschliessungsbeiträge wurden bereits - wenn auch möglicherweise nicht vom bauenden Eigentümer - erhoben. Bei der Parzelle 311 handelt es sich dagegen um bisher unerschlossenes Land, was sich - wie die Gemeinde H. in der Duplik vom 11. September 2006 zu Recht anfügt - in der Regel auch auf den Landpreis auswirkt.

Eine Ungleichbehandlung liegt somit nicht vor, da die Beschwerdeführer bezüglich Anschlussgebühren von unterschiedlichen Sachverhalten ausgehen, welche nicht miteinander verglichen werden können.

#### **78 Anschlussgebühren; Gebäudegrundfläche**

- **Bei weit ausladenden, abgestützten Vordächern gilt als Gebäudegrundfläche die überdachte Fläche bis zu den Stützpfeilern (Erw. 4.2.1. - 4.2.3.)**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 12. Dezember 2006 in Sachen K. gegen Einwohnergemeinde E.

*Aus den Erwägungen*

## 4.2.1.

Ein Gebäude ist definiert als eine im Boden eingelassene oder darauf stehende Anlage, die einen Raum zum Schutz von Menschen und Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliesst. Dabei wird der Begriff des "Gebäudes" ausdehnend interpretiert und umfasst neben gewerblichen und industriellen Gebäuden auch gebäudeähnliche Objekte wie Buden, Lauben, Schuppen sowie permanente Lager-, Abstell- und andere Plätze (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, N 3 zu § 10 aBauG mit Hinweis; vgl. auch Bundesgerichtsentscheid [BGE] 104 Ib 374 ff.).

## 4.2.2.

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass der grün markierte Teil der Baute sicher nicht Raum zum atmosphärischen Schutz der gelagerten Materialien und Steinprodukte schaffe. Die Verschalungen seien nicht zum Schutz gemacht worden (...).

Die Gemeinde macht geltend, das strittige Vordach sei auf der Nord- und der Südseite auf ungefähr der halben Gebäudehöhe verschalt. Auf der Westseite messe die Verschalung wegen der Kranbahn nur ca. 1,20 Meter. Ostseitig sei der überdachte Teil durch die Fassade der Produktionshalle begrenzt. Das grün markierte Dach diene auch zum atmosphärischen Schutz (...).

Das Gericht konnte anlässlich der Augenscheinsverhandlung feststellen, dass die grün eingefärbte Fläche durch die zwei bis drei Meter nach unten gezogene Verschalung des Daches gegen äussere, auch atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abgeschlossen ist (...).

Es ist zwar richtig, dass gemäss § 19 Abs. 2 RFSA die anrechenbare Bruttogeschossfläche nach den Bestimmungen von § 9 Abs. 2 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) für die Berechnung der Ausnutzungsziffer ermittelt wird. Ein Analogieschluss zur Gebäudegrundfläche ist deshalb aber nicht zwingend. Denn mit der Gebäudegrundfläche und der Hartfläche wird die Gesamtmenge des anfallenden Meteorwassers berücksichtigt, mit der

Bruttogeschossfläche dagegen der Anfall von verschmutztem Abwasser. Es ist daher auch unerheblich, dass im Bereich des überdeckten Unterstandes nach den Ausführungen der Beschwerdeführer jeglicher Schmutzwasseranschluss fehle (...).

#### 4.2.3.

Gemäss dem Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] II/63 vom 3. Mai 1994 sind Dachvorsprünge grundsätzlich nicht zur Gebäudegrundfläche zu zählen. Die Gemeinde E. hat das von den Beschwerdeführern blau skizzierte schmale Vordach nicht der Gebäudegrundfläche zugerechnet. Das Baudepartement des Kantons Aargau hat präzisierend dazu entschieden, dass analog zur Praxis, wonach bei weit ausladenden, abgestützten Vordächern die Grenz- und Gebäudeabstände von den Stützen her zu messen sind, als Gebäudegrundfläche die überdachte Fläche bis zu den Stützpfeuern gelte (vgl. Baudepartementsentscheid [BDE] vom 21. Oktober 1996 in Sachen P. M. gegen den Gemeinderat M. und BDE vom 3. März 1998 in Sachen P. A. gegen den Gemeinderat S.). Der Augenschein bei der Streitliegenschaft hat ergeben, dass die Stützpfeuern das ganze Vordach tragen bzw. dass das ganze Vordach von den Stützpfeuern abgestützt wird (...). Demnach ist vorliegend die ganze grün skizzierte Fläche zur Gebäudegrundfläche zu zählen.

#### 79 Benützungsgebühren (§ 34 Abs. 2 BauG)

- **Schuldner der Benützungsgebühren ist der Eigentümer eines Gebäudes. Sie können von diesem erhoben werden, auch wenn sie bei der Mieterschaft nicht erhältlich gemacht werden konnten**

Aus dem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 4. September 2007 in Sachen W. gegen Einwohnergemeinde R.