

spielraum bei der Gestaltung des Beitragsplans einzugreifen, zumal dieser diesbezüglich unbestritten geblieben ist.

(...)

106 Anschlussgebühr

- **Verwendbarkeit eines Hobbyraums für das Wohnen oder Arbeiten.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 12. Juni 2001 in Sachen Ehegatten R. gegen Einwohnergemeinde K.

Aus den Erwägungen

3.4. Nachdem es sich beim Keller unstrittig nicht um ein Vollgeschoss handelt (...), fragt sich noch, ob der darin untergebrachte Hobbyraum für das Wohnen oder Arbeiten verwendbar ist (§ 86 BNO 1992; vgl. auch § 9 Abs. 2 lit. a ABauV; Erw. 3.4.1. und 3.4.3. f.) oder ob er lediglich Hilfsfunktionen übernimmt (Erw. 3.4.2. und 3.4.5.).

3.4.1. Die Verwendbarkeit ist dann zu bejahen, wenn sie aufgrund der vorhandenen Infrastruktur unmittelbar gegeben ist. Sie beurteilt sich dabei immer nach einem objektiven Massstab; es kommt also nicht etwa auf die Bezeichnung in den Plänen (vgl. AGVE 1973 S. 236; Entscheid des Baudepartements [BDE] 424/8502 vom 27. August 1991, Erw. 5.1), sondern vielmehr auf die Verhältnisse des durchschnittlichen Grundeigentümers und darauf an, wie die betreffenden Flächen unter sachlichen Gesichtspunkten genutzt werden bzw. genutzt werden könnten (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] 1986/318 vom 24. Februar 1987 in Sachen Z., Erw. 2b/bb; AGVE 1985 S. 309; AGVE 1979 S. 246).

Als Beispiele für den anzusetzenden Massstab können die im Folgenden kurz skizzierten Präjudizien herangezogen werden:

Im Entscheid VGE 93/3/011 vom 8. November 1994 in Sachen K., Erw. 4b/dd, qualifizierte das Verwaltungsgericht einen Bastelraum aufgrund seiner effektiv realisierten Ausgestaltung (Fensterflä-

chen, Ausrichtung nach Süd-Osten, Innenausbau mit Bodenheizung, Bodenbelag und elektrischen Installationen) als offenkundig zum Wohnen geeignet.

In AGVE 1979 S. 248 hielt das Verwaltungsgericht fest, wesentlich gegen eine eigentliche Wohnnutzung spreche, dass die vorgesehene Raumheizung nicht für Wohnzwecke ausreiche, sondern den Abstellraum nur temperiere.

Das Verwaltungsgericht bezog in AGVE 1973 S. 236 f. einen bei Projekteingabe als Bastelraum bezeichneten, dann aber aus Gründen der Einhaltung der Ausnützungsziffer in Abstell- und Geräteraum umbenannten Raum in die Ausnützungszifferberechnung ein, da er nur zu einem geringen Teil unter Terrain lag, über einen guten Zugang vom Vorplatz des Hauseingangs her verfügte, über ein grosses Fenster sehr gut belichtet wurde und gegen Westen ausgerichtet war, so dass er für Wohnzwecke verwendbar erschien. Dabei beachtete es auch, dass der Bedarf an Abstellräumen durch ein Kellerabteil und einen ebenfalls als Kellerraum dienenden Schutzraum genügend abgedeckt wurde, und ein 28 m² grosser Trocknungs- und Heizungsraum später als Bastelraum dienen würde.

Das Baudepartement stufte einen Estrich als eindeutig bewohnbare Fläche und damit als für die Berechnung der Bruttogeschossfläche einbeziehbar ein, der über eine Heizungsmöglichkeit, Beleuchtung (tagsüber war Kunstlicht allenfalls im mittleren Teil des Raums, wo sich der Ausgang befand, erforderlich) und elektrische Anschlüsse sowie eine lichte Höhe von 1.8 m und mehr verfügte (BDE 1993.0225.25.10.04 vom 28. Februar 1994 in Sachen B., Erw. 4).

In einem Entscheid aus dem Jahr 1995 qualifizierte das Baudepartement einen Bastelraum als mit geringem Aufwand als Wohnfläche einrichtbar, da er von seiner Lage, Konzeption und Ausbau her als Wohnraum prädestiniert war, obwohl er zum damaligen Zeitpunkt als Lager- und Veloabstellraum sowie zum Überwintern der Geranien diente und über keine Heizung verfügte (zwar bestanden Heizungsrohre, doch war kein Radiator montiert; BDE 1993.0260.25.10.05 vom 29. Mai 1995 in Sachen Ö. betreffend Anschlussgebühren, Erw. 4.4.).

3.4.2.1. Nicht in die Berechnung der Bruttogeschossfläche einzubeziehen sind Räume, die nicht unmittelbar der für die betreffende Zone vorgesehenen Wohnnutzung dienen, sondern gleichsam unabhängig von der Anwesenheit irgendwelcher Personen oder der Ausübung der betreffenden Hauptnutzung einen primär infrastrukturellen Sachzweck erfüllen und insofern die Hauptnutzung bloss im Sinne einer Hilfsfunktion ergänzen (AGVE 1985 S. 308; VGE 1986/333 vom 14. April 1987 in Sachen G. gegen Entscheid des Baudepartements, Erw. II/1c m.w.H.).

3.4.2.2. Keller-, Heiz-, Maschinenräume, Garagen und so weiter sind nicht in jedem Fall von der Anrechnung ausgenommen. Das Privileg der Nichtanrechnung besteht nur, wenn und soweit es sich bei den nicht dem Wohnen dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen um Räume handelt, die zu den Haupträumen in einem angemessenen Zusammenhang stehen, mithin mit diesen durch ihre Funktion quantitativ, qualitativ und örtlich hinreichend verbunden sind (AGVE 1985 S. 309).

Damit ein Raum nicht anzurechnen ist, muss er also mindestens mittelbar einem zum Wohnen benutzten oder hierfür verwendbaren Raum dienen. Insbesondere Sauna, Solarium und Bastelraum setzen für ihre funktionsgerechte Benutzung die Anwesenheit von Personen voraus (VGE 1986/333, vorzitiert, Erw. II/1c), und haben damit keine mittelbar oder unmittelbar dienende Funktion. Ebenso fallen Arbeits- und Bastelräume sowie Spielzimmer gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung unter die dem Wohnen dienenden Räume (Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 1987 S. 367 Erw. 7b mit Hinweis auf die unveröffentlichte Bundesgerichtsrechtsprechung).

(...)

107 Anschlussgebühr; Mehrwertsteuer.

- **Lediglich die tatsächlich neu zu entrichtende (Netto)Anschlussgebühr ist mit der Mehrwertsteuer zu belasten.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 25. September 2001 in Sachen W. gegen Einwohnergemeinde W.

Aus den Erwägungen

5.2.7.6. Die Entrichtung von Anschlussgebühren stellt ein Entgelt für den Einkauf in ein funktionierendes Abwassersystem dar. Grundsätzlich unterliegt bei erstmaligem Anschluss die gesamte Gebühr der MWSt, bei Erweiterungen die für die neue Fläche zu bezahlende Abgabe.

Gewisse AR - wie dasjenige der Beschwerdegegnerin - sehen vor, dass bei Um- und Neubauten auf bereits bestehenden Gebäudeplätzen eine Anschlussgebühr nicht nur auf der erweiterten Fläche erhoben wird, sondern wie bei erstmaligem Anschluss auf der gesamten (für die Bemessung relevanten) Fläche. Soweit von dieser Gebühr bereits früher geleistete Beträge abgezogen werden können, wird dem Umstand Rechnung getragen, dass ein Einkauf in die Kanalisation grundsätzlich bereits stattgefunden hat, und eine Doppelbelastung - auch im Hinblick auf die Rechtsgleichheit - vermieden werden soll.

Die "kann"-Regel gemäss § 52 Abs. 2 AR erteilt dem Gemeinderat lediglich einen Ermessensspielraum bezüglich der Frage, ob bereits geleistete Anschlussgebühren an die nun zu entrichtende Gebühr anzurechnen sind. Auf welchem Betrag die MWSt zu erheben ist, wird demgegenüber ausschliesslich durch das Bundesrecht festgelegt. Danach wird die MWSt unter anderem auf der Lieferung von Gegenständen und der Erbringung von Dienstleistungen erhoben (Art. 5 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer [MWSTG; SR 641.20] vom 2. September 1999). Unter den Begriff der Dienstleistung wird jede Leistung, die keine Lieferung eines Gegenstandes ist, subsumiert (Art. 7 Abs. 1 MWStG). Ob die Anschlussgebühr als