

4-BE.2024.18

Urteil vom 21. Januar 2026

Besetzung	Präsident B. Wehrli Richterin C. Hofer Schmid Richter C. Koch Richter B. Stöckli Richter D. Peter Gerichtsschreiberin L. Käser
Beschwerde- führerin	A._____ AG vertreten durch Michèle Bächli, beelegal Brugg, Badenerstrasse 13, 5200 Brugg
Beschwerde- gegnerin	Einwohnergemeinde Q._____ handelnd durch den Gemeinderat dieser vertreten durch Felix Weber, Schärer Rechtsanwälte, Hintere Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau
Gegenstand	Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die Parzelle Nr. aaa in der Einwohnergemeinde Q._____ ist aufgeteilt in fünf Stockwerkeigentumsanteile (Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes am 6. Oktober 2022). Die A._____ AG ist Alleineigentümerin der Anteile bbb, ccc, ddd und eee (Anteile 725/1000; jjj: Verkauf tt.mm. 2022; Einsicht via AGOBIS am 19. März 2025 [zuletzt abgerufen am 26. Januar 2026]).

A.2.

Am 19. August 2022 reichte die A._____ AG ein Abbruchgesuch für den Rückbau der auf der Parzelle Nr. aaa stehenden Gebäude Nr. III und Nr. mmm ein (Baugesuch fff). Die Bewilligung wurde am tt.mm. 2023 erteilt (Baubewilligung fff). Gemäss der Baubewilligung fff sollte die Holzkonstruktion zurückgebaut werden; die Betonplatten, Betonwände und Stützen sollten hingegen für den späteren Neubau bestehen bleiben (Beilage 3 zur Beschwerde, S. 1 f.; Beschwerde, Rz. 6).

A.3.

Mit Datum vom tt.mm. 2022 reichte die A._____ AG ein Baugesuch für den Neubau eines Wohn- und Gewerbehauses inkl. PV-Anlage ein (Baugesuch ggg). Dabei wurden der Technikraum und die alte Toilette beim Abbruch des alten Gebäudes erhalten. Die Gewerbehalle sollte auf der Südostseite durch einen Carport ergänzt werden. Auf der Südostseite sollte auf dem bestehenden Untergeschoss gemäss der Abbruchbewilligung vom tt.mm. 2023 (A.2.) ein zweigeschossiger Bau erstellt werden (Baubewilligung vom tt.mm. 2022, Beilage 5 zur Beschwerde, S. 1; Beschwerde, Rz. 7 f.).

Die Einwohnergemeinde Q._____ verfügte eine Wasseranschlussgebühr von Fr. 12'766.90 und eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 68'360.80 (nach Abzug bereits geleisteter Zahlungen aus den Jahren 1982 und 1987; Beilagen 6 und 7 zur Beschwerde; Beschwerde, Rz. 9).

A.4.

Mit Datum vom 26. September 2022 erhob die A._____ AG Einsprache gegen die verfügten Gebühren (Vorakten) und beantragte, die Wasseranschlussgebühr sei auf Fr. 1'985.10, die Abwasseranschlussgebühr auf Fr. 16'048.50 zu reduzieren.

In der Folge fand am 28. November 2022 eine Einspracheverhandlung statt. Es konnte keine Einigung erzielt werden (Beilage 8 zur Beschwerde; Beschwerde, Rz. 10).

A.5.

Mit Datum vom 21. Juni 2023 reichte die A._____ AG ein Baugesuch für eine Projektänderung zum Baugesuch ggg (A.2.) ein (nachträgliches Baugesuch). In Abänderung des ursprünglichen Projektes plante die A._____ AG neu Sichtschutzwände, einen Treppenaufgang, eine Verschiebung der Trennwand und den Einbau einer Galerie im Obergeschoss (Baugesuchsakten hhh, Vorakten). Mit Beschluss (Nr. iii) vom tt.mm. 2023 entschied der Gemeinderat, dass aufgrund der Projektänderung eine Neuberechnung der Gebühren vorzunehmen sei. Die verfügbaren Gebühren wurden folglich storniert und neu berechnet (Vorakten). Ebenso mit Datum vom tt.mm. 2023 wurde die Baubewilligung für die Projektänderung erteilt (Baubewilligung hhh, Vorakten; Beschwerde, Rz. 11 f.).

A.6.

In Ziffer 2 der Baubewilligung hhh wurde eine Wasseranschlussgebühr von Fr. 15'299.30 und eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 75'453.00 verfügt (Beilage 9 zur Beschwerde; Beschwerde, Rz. 13).

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2023 erläuterte der Gemeinderat Q._____ seine Neuberechnung der Gebühren inklusive einer detaillierten Berechnungstabelle, welche als integrierter Bestandteil der Baubewilligung hhh erklärt wurde (Beilagen 10 und 11 der Beschwerde; Beschwerde, Rz. 13). Im gleichen Zug hielt der Gemeinderat fest, dass die Rechnungen vom 12. September 2022 storniert seien (A.4.; Beschwerde, Rz. 14).

A.7.

Mit Datum vom 5. Januar 2024 erhob die A._____ AG Einsprache gegen die verfügbaren Gebühren (Vorakten). Am 12. März 2024 fand eine Einspracheverhandlung mit Augenschein statt, wobei keine Einigung zustande kam (Beschwerde, Rz. 15).

A.8.

Mit Einspracheentscheid vom 2. September 2024 hiess der Gemeinderat Q._____ die Einsprache teilweise gut und reduzierte die Wasseranschlussgebühr auf Fr. 14'967.80 und die Abwasseranschlussgebühr auf Fr. 74'792.31 (inkl. MWST; Beschwerdebeilage 2; Beschwerde, Rz. 16; fortan Einspracheentscheid).

B.

B.1.

Mit Eingabe vom 4. Oktober 2024 liess die A._____ AG (fortan Beschwerdeführerin) beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (SKE) Beschwerde erheben (fortan Beschwerde) und stellte folgende Anträge:

«A. Materielle

1. Es sei der Einspracheentscheid des Gemeinderates Q._____ vom 2. September 2024 aufzuheben.
2. Die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Wasseranschlussgebühr sei auf maximal CHF 2'595.00 zu reduzieren.
3. Eventualiter sei die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Wasseranschlussgebühr auf maximal CHF 7'199.10 zu reduzieren.
4. Die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Abwasseranschlussgebühr sei auf maximal CHF 7'106.65 inkl. MwSt. zu reduzieren.
5. Eventualiter sei die nach der Bruttogeschossfläche berechnete Abwasseranschlussgebühr auf maximal CHF 18'968.55 inkl. MwSt. zu reduzieren.
6. Die nach der Gebäudegrundfläche / Hartfläche berechnete Abwasseranschlussgebühr sei auf maximal CHF 17'135.55 inkl. MwSt. zu reduzieren.
7. Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

B. Formelle

1. Der Beschwerdeführerin seien die Finanzpläne 2013-2033 der Eigenwirtschaftsbetriebe Wasser und Abwasser der Gemeinde Q._____ zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.
2. Der Beschwerdeführerin sei anschliessend Gelegenheit zu bieten, sich zu den in Ziffer 1 genannten Unterlagen innert einer anzusetzenden Frist zu äussern (rechtliches Gehör) und ihre Anträge anzupassen.
3. Es sei ein Augenschein durchzuführen.»

B.2.

Das SKE eröffnete das vorliegende Verfahren und forderte die Beschwerdeführerin zur Leistung eines Kostenvorschusses auf (Verfügung des SKE vom 7. Oktober 2024). Nach Eingang des Kostenvorschusses ersuchte das Gericht die Gemeinde Q._____ (fortan Beschwerdegegnerin) mit Datum vom 14. Oktober 2024 um Stellungnahme.

B.3.

Mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 liess sich die Beschwerdegegnerin innert erstreckter Frist vernehmen (fortan Vernehmlassung) und beantragte die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

B.4.

Mit Replik vom 24. Januar 2025 (fortan Replik) hielt die Beschwerdeführerin an ihren Anträgen fest und beantragte ergänzend, die mit der Vernehmlassung eingereichten Finanzpläne seien der Beschwerdegegnerin zur Überarbeitung und Anpassung zurückzuweisen. Der Beschwerdeführerin sei anschliessend Gelegenheit zu bieten, sich zu den angepassten Unterlagen zu äussern.

B.5.

Mit Schreiben vom 29. Januar 2025 ersuchte das Gericht die Beschwerdegegnerin um Einreichung der Duplik und forderte diese im gleichen Zug auf, die Finanzpläne in einer lesbaren Form einzureichen.

B.6.

Mit Schreiben vom 27. Februar 2025 reichte die Beschwerdegegnerin die eingeforderten Unterlagen ein und ersuchte im gleichen Zug um Erstreckung der Frist zur Duplik. Mit Datum vom 10. März 2025 duplizierte sie (fortan Duplik) und hielt an ihren Anträgen fest. Die Duplik inkl. der überarbeiteten Unterlagen wurden der Beschwerdeführerin mit Datum vom 11. März 2025 zur Kenntnisnahme zugestellt.

B.7.

Mit Schreiben vom 17. März 2025 nahm die Beschwerdeführerin unaufgefordert Stellung (unbedingtes Replikrecht; fortan Triplik). In ihrer Triplik bringt die Beschwerdeführerin vor, die Beschwerdegegnerin berufe sich in ihrer Duplik erstmals auf eine scheinbare Praxis des Gemeinderats Q._____. Sofern es sich um eine konstante Praxis handle, sei die Beschwerdegegnerin aufzufordern, die entsprechenden vergleichbaren Gebührenentscheide einzureichen.

Die Triplik wurde der Beschwerdegegnerin mit Datum vom 18. März 2024 zur Kenntnisnahme zugestellt.

C.

C.1.

Mit Beweisanordnung vom 1. Juli 2025 forderte das Gericht von der Beschwerdegegnerin weitere Unterlagen ein. Diese wurden dem Gericht am 21. August 2025 eingereicht.

C.2.

Mit Beweisanordnung vom 24. September 2025 forderte das Gericht weitere Unterlagen ein:

«Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Triplik vor, die Beschwerdegegnerin berufe sich in ihrer Duplik erstmals auf eine scheinbare Praxis des Gemeinderates Q._____, wonach Verkaufs- und Büroflächen nicht als gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen qualifiziert würden. Sie stellt den Verfahrens Antrag, es seien vergleichbare Gebührenentscheide bezüglich der gebührenrelevanten Qualifikation von Verkaufs- und Büroflächen aus den letzten Jahren einzureichen (Triplik, Rz. 2-3). Gibt es Belege für diese Praxis der Gemeinde?»

Mit Eingabe vom 30. September 2025 teilte die Beschwerdegegnerin mit, es existiere keine solche belegbare Praxis.

D.

Das Gericht führte am 21. Januar 2026 eine Augenscheinsverhandlung (Präsenz vgl. Protokoll, S. 1) durch und fällte im Anschluss an die Beratung das nachfolgende Urteil.

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). Dessen Einspracheentscheid kann innert 30 Tagen mit Beschwerde beim SKE angefochten werden (§ 35 Abs. 2 Satz 2 BauG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.100] vom 4. Dezember 2007). Der Entscheid des Gemeinderats vom 5. Januar 2024 (Beilage 2 zur Beschwerde) ist ein Einspracheentscheid im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Das SKE ist für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.2.

Zur Einreichung einer Beschwerde ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse geltend macht (§ 42 lit. a VRPG). Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des Einspracheentscheids vom 5. Januar 2024 und ist als Stockwerkeigentümerin der Anteile bbb, ccc, ddd und eee (Anteile 725/1000; A.) und Gebührenbelastete ohne weiteres zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Der Anteil jjj (Wohnung im Erd- und Obergeschoss) steht im Alleineigentum einer weiteren Eigentümerin, welche den Anteil von der Beschwerdeführerin erworben hat (Einsicht via AGOBIS am 13. Mai 2025; zuletzt abgerufen am 26. Januar 2026). Gemäss Kaufvertrag vom 20. März 2022, Ziffer 1.a. umfasst der Kaufpreis die pauschale Abgeltung unter anderem der Anschlussgebühren für Kanalisation und Wasser (S. 4). Es wurde auch unter diesem Aspekt die korrekte Partei ins Recht gefasst. Dies wird von den Parteien denn auch nicht bestritten.

1.3.

Der Einspracheentscheid ist der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin am 6. September 2024 zugegangen (Beilage 2 zur Beschwerde). 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. Die mit Poststempel vom 4. Oktober 2024 versehene Beschwerde wurde fristgerecht erhoben.

1.4.

Die Rechtsvertretenden wurden mit Vollmacht vom 4. Januar 2024 und 19. Oktober 2025 (Beilage 1 zur Beschwerde; eingereicht per E-Mail am 19. Oktober 2025) bzw. Vollmacht vom 12. November 2024 (Beilage zum Schreiben vom 12. November 2024) gehörig bevollmächtigt.

1.5.

Auf die auch im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Vorliegend ist einerseits umstritten, ob die fragliche Baute als Ersatzbaute oder als Umbaute (Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbaute) zu qualifizieren (Erw. 4.) oder – eventualiter – ob reduzierte Ansätze für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen anzuwenden sind (Erw. 5.). Weiter ist umstritten, ob bereits geleistete Zahlungen korrekt angerechnet worden sind (Erw. 6.) und ob ein Versickerungsrabatt gewährt werden muss (Erw. 7.). Schliesslich ist umstritten, ob die verfügten Gebühren das Kostendeckungs- (Erw. 8-10.) und das Äquivalenzprinzip (Erw. 11.) verletzen. Nicht bestritten sind die Gebührenpflicht als solche sowie die Berechnungsgrundlagen (Protokoll, S. 4).

3.

3.1.

Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt eine Abgabenerhebung 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 Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festlegt (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 I 183; BGE 132 II 374; vgl. auch Art. 127 Abs. 1 BV, der analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180]).

3.2.

Das kantonale Recht ermächtigt die Gemeinden, von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und Energie sowie der Abwasserbeseitigung zu erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG). Sie haben die Erhebung der Beiträge und Gebühren auch zu regeln, wo keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG; vgl. auch § 23 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007 und § 60a Abs. 1 des

Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [GSchG; SR 814.20] vom 24. Januar 1991).

3.3.

Gemäss Art. 60a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 sind die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern zu überbinden (vgl. auch § 23 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007).

3.4.

3.4.1.

Rechtliche Grundlage für die Erhebung einer Wasseranschlussgebühr ist das Wasserreglement der Gemeinde Q._____ (fortan WR; beschlossen am tt.mm.jjjj, in Kraft seit tt.mm.jjjj). Das WR wurde kompetenzgemäss von der Gemeindeversammlung beschlossen (vgl. § 20 Abs. 2 lit. i Gesetz über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt, GG, SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978).

3.4.2.

Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr gemäss dem Tarif. Die Gebühr wird gemäss § xyz WR unter Berücksichtigung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche festgelegt. Für gewerbliche und industrielle Lagerfläche kann die Gebühr reduziert werden (§ xyz WR).

Der Gebührenansatz beläuft sich auf Fr. 15.00/m² der Bruttogeschossfläche. Der reduzierte Ansatz für Industrie- und Gewerbebauten beträgt bei gewerblichen und industriellen Lagerflächen Fr. 2.90/m² und bei gewerblichen und industriellen Produktions- und Arbeitsflächen Fr. 4.80/m² (Tarif Anhang zum WR).

3.4.3.

Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits an die Wasserversorgung angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und unabhängig davon, ob die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beanspruchen, zu bezahlen (§ xyz WR).

3.4.4.

Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerzeit bezahlten Gebühren

angerechnet. Der Nachweis für die damals bezahlte Abgabe ist vom Grundeigentümer zu erbringen (§ xyz WR).

3.4.5.

Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig (§ xyz WR). Die Gemeinde hat bei der Wasseranschlussgebühr keine MWST erhoben.

3.4.6.

Die Zahlungspflicht entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten; spätestens jedoch zwei Jahre nach Baubeginn. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt (§ xyz WR).

3.4.7.

Schuldner der Abgabe ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht (§ xyz WR).

3.4.8.

Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Bemessungsgrundlage sind im WR in den Grundzügen umschrieben (Erw. 3.1.); dieses wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen (Erw. 3.4.1.). Es genügt den Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage zu Erhebung von Anschlussgebühren. Dies wird von den Parteien nicht bestritten (Protokoll, S. 6).

3.5.

3.5.1.

Rechtliche Grundlage für die Erhebung einer Kanalisationsanschlussgebühr ist in das Abwasserreglement der Gemeinde Q._____ (fortan AR; beschlossen am tt.mm.jjjj, in Kraft seit tt.mm.jjjj). Das AR wurde kompetenzgemäss von der Gemeindeversammlung beschlossen (vgl. § 20 Abs. 2 lit. i GG).

3.5.2.

Die Gemeinde erhebt für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen eine Anschlussgebühr gemäss dem Tarif. Die Gebühr wird unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche, der in die Kanalisation entwässerten Hartfläche und der Bruttogeschossfläche festgelegt (§ xyz AR). Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall wird eine Gebühr nach reduzierten Ansätzen erhoben (§ xyz AR).

Der Gebührenansatz beläuft sich auf Fr. 39.00/m² der Gebäudegrundfläche und der in die Kanalisation entwässerten Hartflächen sowie Fr. 39.00/m² der Bruttogeschossfläche. Der reduzierte Ansatz für Industrie- und Gewerbebauten beträgt bei gewerblichen und industriellen Lagerflächen Fr. 8.00/m² und bei gewerblichen und industriellen Produktions- und Arbeitsflächen Fr. 11.00/m² (Tarif Anhang II zum AR).

3.5.3.

Wird ein bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerseits bezahlten Abgaben angerechnet. Der Nachweis für die bereits bezahlte Abgabe ist vom Grundeigentümer zu erbringen (§ xyz AR).

Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche erhoben (§ xyz AR).

Bei Zweckänderungen bereits angeschlossener Bauten, die eine wesentliche Mehrbelastung der Abwasseranlagen verursachen, wird die Anschlussgebühr neu festgelegt. Bereits geleistete Zahlungen werden angerechnet. Ein allfälliger Überschuss wird nicht zurückerstattet (§ xyz AR).

3.5.4.

Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig (§ xyz AR).

3.5.5.

Die Zahlungspflicht entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die Kanalisation; bei bestehenden Gebäuden mit der Inbetriebnahme des Anschlusses. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten; spätestens jedoch zwei Jahre nach Baubeginn. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt (§ xyz AR).

3.5.6.

Schuldner der Abgabe ist der Grundeigentümer im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht (§ xyz AR).

3.5.7.

Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gegenstand der Abgabe und die Bemessungsgrundlage sind im AR in den Grundzügen umschrieben (Erw. 3.1.) und dieses wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen (Erw. 3.5.1.). Es genügt den Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage

zu Erhebung von Anschlussgebühren. Dies wird von den Parteien nicht bestritten (Protokoll, S. 6).

4.

4.1.

Zunächst ist umstritten, ob es sich beim Bauprojekt der Beschwerdeführerin um einen Ersatzbau oder um einen Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau handelt.

4.2.

4.2.1.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die erstellten Gewerbe-, Büro- und Wohnbauten seien auf den bestehenden Betongrundmauern der bisherigen Gebäude Nr. III und Nr. mmm erstellt worden und seien unter Einbezug und im Umfang der anlässlich des Abbruchs stehengelassenen tragenden Rück- und Seitenwände erfolgt. Die Gewerbehalle entspreche in ihrer Abmessung (34.90 m x 15.00 m) exakt den Massen des abgebrochenen Gebäudes Nr. III. Die Gewerbehalle umfasse eine Galerie, einen Lagerraum, eine Werkstatt, eine Serviceannahme sowie einen Empfang mit Büro. Zudem seien der Technikraum und die Toilette beim Abbruch der ehemaligen Baute (XY) erhalten und eine neue Kundentoilette eingebaut worden. Diese werde nur selten genutzt. Auf der Südostseite sei auf das stehengelassene Untergeschoss ein zweigeschossiger Bau gesetzt worden. Er umfasse einerseits auf sämtlichen Geschossen Büroräumlichkeiten mit je einer Toilette pro Geschoss, andererseits eine 3.5-Zimmer-Wohnung.

Vor den baulichen Massnahmen sei das Gebäude Nr. mmm im beibehaltenen Untergeschoss als Ausstellungsraum genutzt worden. Neben dem Ausstellungsraum sei im Untergeschoss eine Toilette eingebaut gewesen. Im Erdgeschoss habe sich ein Pferdestall befunden (Beschwerde, Rz. 17-21; Protokoll, S. 6 ff.).

Die Berechnung der Anschlussgebühren sei nach der baurechtlichen Betrachtungsweise erfolgt, wonach Ersatzbauten als Neubauten gelten würden, wenn sie nach Art und Umfang der vorgenommenen Veränderungen einem Neubau gleichkämen. Richtigerweise müsste bei Liegenschaften, für welche in der Vergangenheit bereits eine Anschlussgebühr entrichtet worden sei, die Gebühr auch bei Ersatzbauten allein nach der Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Anschlusses bemessen werden. Entscheidend sei nicht die baurechtliche Qualifikation von baulichen Veränderungen auf einem angeschlossenen Grundstück. Massgeblich sei, ob das Versorgungswerk für sie zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen müsse und dem Gemeinwesen daher allenfalls zusätzliche Baukosten erwachsen würden (Beschwerde, Rz. 22-26; Replik, Rz. 4 und 15, Protokoll, S. 6 ff.).

Die abgebrochenen Gebäude seien in den Jahren 1982 und 1987 erbaut worden. Damals sei eine Anschlussgebühr geleistet und die Liegenschaften damit ins Leitungsnetz der Gemeinde eingekauft worden. Die Lebensdauer der Bauten sei bei deren Rückbau nicht abgelaufen und der Anschluss sei auch nicht seit längerer Zeit ausser Gebrauch gewesen. Die Beschwerdeführerin habe die Bauten durch die Erneuerung lediglich wirtschaftlich wiederbelebt und neuen Bedürfnissen angepasst. Die Lage, Anordnung und Ausrichtung entsprächen den bisherigen Bauten und auch die Gebäudegrund- und Hartflächen hätten sich lediglich durch eine kleine Anbaute nordwestlich des Gewerbe- und Wohngebäudes minim verändert. Für die Umnutzung habe die Gemeinde keinerlei zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen müssen und es seien ihr auch keine zusätzlichen Kosten erwachsen. Nach der Nutzungsänderung sei die ehemalige XY einzig durch die Kundentoilette erweitert worden. Es sei daher davon auszugehen, dass die neuen Gebäude gegenüber den bisherigen Bauten das öffentliche Leistungsnetz maximal gleich (Gebäude Nr. III) bzw. weniger stark (Gebäude Nr. mmm) in Anspruch nehmen würden. Aus diesem Grund sei die Anwendung von §§ xyz WR und xyz AR unangemessen. Damit werde das Äquivalenzprinzip und das Verhältnismässigkeitsprinzip verletzt. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebotes seien die Gebühren im Sinne von besonderen Verhältnissen gemäss §§ xyz WR und xyz AR dahingehend anzupassen, dass die Anschlussgebühren nur für die erweiterten Flächen zu erheben seien (Beschwerde, Rz. 27-29; Replik, Rz. 7-8 und 11-14; zum Äquivalenzprinzip im Besonderen vgl. Erw. 11.).

4.2.2.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, der genaue Umfang eines Baugesuchs werde anhand der Baugesuchsakten beurteilt. Die Beschwerdeführerin habe ihr Baugesuch selbst mit «Neubau Gewerbe-/Büro- und Wohnungsbau» bezeichnet. Auch der mit Baugesuch Nr. ggg eingereichte Situationsplan vom 17. Mai 2022 spreche eine deutliche Sprache. Beide Ersatzbauten für die bestehenden Gebäude Nr. III und Nr. mmm seien vollständig als Neubauten bezeichnet worden. Einzig der Technikraum und die Toilette seien vom Bestand übriggeblieben. Es spiele keine Rolle, dass die Ersatzbauten, die den Charakter von Neubauten aufweisen würden, mehr oder weniger am selben Standort wie die vorbestehenden Bestandesbauten errichtet worden seien. Die Bausumme habe gemäss Baugesuch rund Fr. 2 Mio. betragen. Dies ergäbe pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche einen Betrag von Fr. 2'492.50, was einem Neu- bzw. Ersatzbau gleichkomme. Die Beschwerdegegnerin habe zudem die bereits geleisteten Zahlungen angerechnet (Vernehmlassung, Rz. 10-19; Duplik, Rz. 3-7; Protokoll, S. 7 f.).

4.2.3.

In ihrer Replik ergänzt die Beschwerdeführerin, es erstaune, dass die Beschwerdegegnerin die Bauten als Neubau bezeichne, zumal diese im

Einspracheentscheid festgehalten habe, dass sich die Veränderung der relevanten Flächen in einem Bereich bewegen würden, in welchem für sich allein genommen wohl von einer An-, Aus- bzw. Erweiterungsbaute gesprochen werden könne. Die Bezeichnung im Baugesuch sei nicht relevant (Replik, Rz. 3; Protokoll, S. 8).

Sodann sei die Bausumme nicht relevant für die Berechnung der Anschlussgebühren. Abklärungen hätten zudem ergeben, dass durch die Erneuerung der Liegenschaften ein Grossteil des bestehenden Gebäudewertes bestehen geblieben sei. Die Liegenschaften seien Ende 2021 für rund Fr. 1.5 Mio. erworben worden. Davon seien rund Fr. 1.1 Mio. auf das Grundstück entfallen ($\text{Fr. } 1.1 \text{ Mio.} \div \text{xyz m}^2 = \text{Fr. } \text{xyz.00/m}^2$). Die damals bestehenden Gebäude hätten somit einen Wert von ca. Fr. 400'000.00 aufgewiesen. Gemäss eingeholter Offerten hätten sich die Kosten für die Erstellung bzw. der Wert der stehen gelassenen Fundamente auf rund Fr. 300'000.00 belaufen. Die bestehenden und mittlerweile abgebrochenen Gebäudeteile hätten aufgrund der einfachen Bauweise folglich einen Restwert von rund Fr. 100'000.00 aufgewiesen. Mit anderen Worten seien durch die Bauarbeiten rund 75 % der vorhandenen Gebäudesubstanz bzw. des Gebäudewertes bestehen geblieben. Es handle sich auch gestützt darauf nicht um eine Neubaute (Replik, Rz. 16-19).

Bei einer Qualifikation der Baute als Um- und Erweiterungsbaute und unabhängig davon, ob die baulichen Veränderungen die Versorgungswerke mehr beanspruchen, würden der Beschwerdeführerin folgende Anschlussgebühren entstehen:

Wasseranschlussgebühr	Fr. 2'959.99
Abwasseranschlussgebühr BGF	Fr. 7'106.65
Abwasseranschlussgebühr GGF / Hartfläche	Fr. 17'135.65
Total	Fr. 26'837.20

Gestützt auf die Qualifikation als Neubaute entstünden der Beschwerdeführerin dagegen folgende Anschlussgebühren:

Wasseranschlussgebühr	Fr. 14'967.80
Abwasseranschlussgebühr	Fr. 74'792.31
Total	Fr. 89'760.11

Die Gebühren für eine angebliche Neubaute würden somit das rund 3.5-fache der Gebühren betragen, die für eine Umbaute angefallen wären, obwohl die Versorgungswerke durch die baulichen Veränderungen tendenziell eher weniger belastet würden. Eine solche Berechnung verstosse gegen das Gleichbehandlungsgebot (Replik, Rz. 22-24).

4.2.4.

In ihrer Duplik ergänzt die Beschwerdegegnerin, das SKE habe in einer vergleichbaren Konstellation entschieden, dass neben der ursprünglichen und neuen Nutzung des Gebäudes insbesondere auch die verbleibenden Baustrukturen sowie die Formveränderungen für die rechtliche Einordnung entscheidend seien. Das Gericht habe die Auskernung einer Scheune als Ersatzbau qualifiziert, da nur die West- und Ostfassade sowie das Dach erhalten worden seien. Der Rest sei vollständig abgebrochen worden. In die verbleibenden Gebäudeteile sei ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen eingebaut worden. Ausschlaggebend sei gewesen, dass die ursprüngliche Baute zuvor als Lagerraum genutzt worden sei, über mehrere Jahre leer gestanden habe und der Neubau in seiner Form als auch in seiner Nutzung erheblich von den vorbestehenden Bauten abgewichen sei (mit Verweis auf den Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts [SKEE 4-BE.2017.8] vom 20. Juni 2018 in: AGVE 2018 S. 449 ff.; Duplik, Rz. 7-8).

Im vorliegenden Fall hätten ursprünglich eine XY, ein Gebäude mit Büroräumlichkeiten sowie ein Pferdestall auf dem Grundstück gestanden. Vom Gebäude mit Büro und Pferdestall bleibe das Kellergeschoss bestehen, welches weiterhin Büroräumlichkeiten umfasse. Anstelle des Pferdestalles würden zwei zusätzliche Geschosse mit Büros und Wohnungen errichtet. Beim XY-gebäude würden das Kellergeschoss, die Betonwände sowie zwei kleine Nebenräume bestehen bleiben, während die darauf liegende Holzkonstruktion einschliesslich des Daches zurückgebaut werde. Geplant seien neue Lager- und Gewerberäumlichkeiten. Die Zufahrt werde neu angelegt. Die Gebäudegrundfläche werde um 40 m² erweitert, während sich die anrechenbare Bruttogeschossfläche um 168 m² vergrössere. Die Hartfläche werde um 371.5 m² vergrössert, wobei die totale Bruttogeschossfläche 972.49 m² betrage und die gesamte Gebäude- sowie Hartfläche 1'056.92 m² umfasse. Die Veränderung der relevanten Flächen bewege sich somit in einem Bereich von rund 20 % bis maximal 35 %. Der ursprüngliche Charakter der Baute sei fast vollständig verloren gegangen, insbesondere auch durch die teilweise Nutzungsänderung, welche zu einer verstärkten Büro- und Wohnnutzung geführt habe. Diese Faktoren würden klar gegen eine blosser Erweiterung sprechen (Duplik, Rz. 9-12).

In einem anderen Entscheid des Spezialverwaltungsgerichts sei als Abgrenzungskriterium die Höhe der Baukosten pro Quadratmeter berücksichtigt worden. Die Bausumme sei folglich relevant für die Qualifikation der Baute (mit Verweis auf SKEE [4-BE.2020.17] vom 26. Januar 2022, Erw. 6.3.2.1.; Duplik, Rz. 13-16).

Die Beschwerdegegnerin differenziere in ihren Reglementen zwischen Um-, Aus-, An- und Erweiterungsbauten (Zusatzgebühr nach Massgabe der Flächenerhöhung) und Ersatzbauten (Gebühr basierend auf der

gesamten anrechenbaren Bruttogeschossfläche, Gebäudegrundfläche bzw. entwässerten Hartfläche unter Abzug bereits geleisteter Zahlungen). Diese Differenzierung entspreche der bundesgerichtlichen Rechtsprechung und sei zulässig (Duplik, Rz. 17-20).

4.2.5.

Unter dem Titel «konkrete Berechnung der Anschlussgebühren» bringt die Beschwerdeführerin vor, für die bestehenden Flächen seien bereits in den Jahren 1982 und 1987 Anschlussgebühren erhoben worden. Durch die neue Nutzung müssten von den Versorgungswerken keine neuen und zusätzlichen Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden und es würden der Gemeinde daher keine zusätzlichen Baukosten entstehen. Aufgrund der veränderten Nutzung sei sogar damit zu rechnen, dass weniger Wasser benötigt und weniger Abwasser anfallen werde. Es seien daher höchstens Anschlussgebühren für die erweiterten und zusätzlichen Flächen zu erheben.

Die Beschwerdeführerin stellt anschliessend eine Berechnung der Flächen auf, welche aus ihrer Sicht effektiv erweitert worden seien. Gestützt darauf hätte die Beschwerdegegnerin lediglich Gebühren für 318.76 m² erheben dürfen (statt für 1'142.89 m²). Es ergäben sich gestützt auf diese Betrachtungsweise folgende zu belastenden Flächen (Beschwerde, Rz. 35-36):

Gewerbliche und industrielle Lagerfläche	76.20 m ²
Gewerbliche und industrielle Produktions-/Arbeitsfläche	123.96 m ²
Bruttogeschossfläche übrige	118.60 m ²
Total	318.76 m²

Unter Berücksichtigung der reduzierten Ansätze für gewerbliche und industrielle Lager sowie Produktions- und Arbeitsstätten berechnet die Beschwerdeführerin eine Wasseranschlussgebühr von Fr. 2'595.00 und eine Abwasseranschlussgebühr von Fr. 7'106.65 inkl. MWST (von 7.7 %) für die Bruttogeschossflächen und eine Abwasseranschlussgebühr von Fr. 17'135.55 inkl. MWST (von 7.7 %) für die Hartflächen (Beschwerde, Rz. 37-41).

4.3.

4.3.1.

In der Vergangenheit hat das Bundesgericht mehrfach festgehalten, dass es sich bei Abwasseranschlussgebühren um eine einmalige Abgabe handle (BGE 112 Ia 260, Erw. 5.a.; BGE 97 I 337, Erw. 2.a.). In Fällen, in denen eine Baute nachträglich aus- oder umgebaut wurde, konnten jedoch schon damals ergänzende Anschlussgebühren vorgesehen werden (Urteil des Bundesgerichts [2P.45/2003] vom 28. August 2003, Erw. 5.3.).

4.3.2.

In neueren Entscheiden scheint das Bundesgericht von diesem früheren, ursprünglich auch in der Lehre verbreiteten Einmaligkeitsgrundsatz abgerückt zu sein.

So hat es zur gebührenrechtlichen Behandlung von Ersatzbauten einerseits und von Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten andererseits zwar festgehalten, dass Ersatzbauten grundsätzlich gleich zu behandeln sind wie Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbauten. Das ergibt sich einerseits aus dem mit der Anschlussgebühr verfolgten Finanzierungszweck, andererseits aber auch aus praktischen Gründen. Es ist oft nicht möglich, zwischen Ersatzbau und Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau eine klare Trennlinie zu ziehen (Urteil des Bundesgerichts [2P.78/2003] vom 1. September 2003, Erw. 3.6.; Urteil des Bundesgerichts [2P.45/2003] vom 28. August 2003 in: ZBI 2004, S. 263 ff.).

«Die Auffassung des Verwaltungsgerichts, wonach für eine derartig konzipierte Anschlussgebühr zwischen Um- und Erweiterungsbauten einerseits und Ersatzbauten andererseits kein grundsätzlicher Unterschied gemacht werden darf, lässt sich verfassungsrechtlich nicht beanstanden. Wenn bei Um- und Erweiterungsbauten nur der bauliche Mehrwert der veränderten Baute sowie die zusätzlich geschaffene Hartfläche durch eine ergänzende Anschlussgebühr erfasst wird, muss diese Betrachtungsweise konsequenterweise auch für Ersatzbauten gelten. Das drängt sich bis zu einem gewissen Grad schon aus praktischen Gründen auf, da zwischen Um- und Erweiterungsbauten und eigentlichen Ersatzbauten keine scharfe Trennung gemacht werden kann. Bei Um- und Erweiterungsbauten kann die neu geschaffene Bausubstanz wert- und volumenmässig neben der verbliebenen Altsubstanz derart dominieren, dass der Vorgang baulich und wirtschaftlich der Erstellung einer Ersatzbaute gleich- oder nahekommt» (zit. Urteil des Bundesgerichts [2P.78/2003] vom 1. September 2003, Erw. 3.6.).

4.3.3.

Die Gleichsetzung gilt indessen nicht absolut. Wo zwischen Altbaute und Ersatzbaute eine grosse Diskrepanz besteht, kann für die Ersatzbaute trotz eines grundsätzlich vorhandenen Anschlusses die volle Anschlussgebühr erhoben werden. Eine unterschiedliche Behandlung der beiden Sachverhalte «Ersatzbau» und «Umbau» ist zudem zulässig, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig war und der Anschluss während längerer Zeit nicht benutzt wurde (Urteil des Bundesgerichts [2P.78/2003] vom 1. September 2003, Erw. 3.6.; Urteil des Bundesgerichts [2P.223/2004] vom 18. Mai 2005, Erw. 3.2. und 3.3.1. ff.; Urteil des Bundesgerichts [2C_153/2007] vom 10. Oktober 2007, Erw. 5.2.; Urteil des Bundesgerichts [2P.45/2003] vom 28. August 2003 in: ZBI 2004, S. 263 ff.).

«Die erwähnte Argumentation unterstellt, dass Ersatzbauten stets nur dann errichtet würden, wenn das frühere Gebäude das Ende seiner Lebensdauer erreicht habe und es wegen seiner Baufälligkeit abgebrochen

werde. Damit wird ausgeblendet, dass oftmals Bauten aufgrund neuer wirtschaftlicher Bedürfnisse oder aus anderen Gründen lange vor Ablauf ihrer Lebensdauer beseitigt und durch neue Bauten ersetzt werden. [...] Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es indessen nicht entscheidend, wie spätere bauliche Veränderungen auf einem angeschlossenen Grundstück in baurechtlicher Hinsicht zu qualifizieren sind. Massgeblich ist in erster Linie, ob das Versorgungswerk für sie zusätzliche Kapazitäten zur Verfügung stellen muss und dem Gemeinwesen deshalb allenfalls zusätzliche Baukosten erwachsen. Im Blick auf den mit den Anschlussgebühren verfolgten Finanzierungszweck erscheint es daher grundsätzlich nicht gerechtfertigt, Ersatzbauten anders zu behandeln als Um- und Erweiterungsbauten sowie Neubauten nach unfreiwilliger Zerstörung. Eine andere Beurteilung drängt sich allenfalls dann auf, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig war und der ihm dienende Anschluss während längerer Zeit nicht mehr benutzt wurde» (zit. Urteil des Bundesgerichts [2C_153/2007] vom 10. Oktober 2007, Erw. 5.2.).

4.3.4.

Ebenfalls zulässig ist eine Abgaberegulung, die für Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbauten eine Zusatzgebühr nach Massgabe des Mehrwerts bzw. der Mehrfläche vorsieht, bei Ersatzbauten die Gebühr aber nach dem gesamten Versicherungswert bzw. der gesamten Fläche bemisst, sofern die seinerzeit für die beseitigte Altbaute bezahlten Anschlussgebühren abgezogen werden. Das Bundesgericht führte dazu folgendes aus:

«Durch die Errichtung und den Anschluss eines neuen Gebäudes wird, auch wenn dieses ein anderes, bereits angeschlossenes Gebäude ersetzt, grundsätzlich ein neuer Abgabetatbestand geschaffen. Es gibt kein unabhängig von einem bestimmten Gebäude bestehendes, zeitlich unbeschränktes wohlerworbenes Anschlussrecht, das bei späteren baulichen Änderungen als feste Grösse respektiert werden müsste [...]. Gründe der Billigkeit können es aber gerechtfertigt erscheinen lassen, auch bei Ersatzbauten, gleich wie bei Erweiterungs- und Umbauten, bei der Bemessung der Anschlussgebühr den bisher auf den betreffenden Grundstücken vorhandenen und durch eine entsprechende Abgabe bereits abgegoltenen Anschlüssen bis zu einem gewissen Grade Rechnung zu tragen» (zit. Urteil des Bundesgerichts [2P.223/2004] vom 18. Mai 2005, Erw. 3.3.3.).

4.3.5.

Auch eine Regelung, die an die Lebensdauer des angeschlossenen Gebäudes und den Erneuerungsbedarf der über die Anschlussgebühren finanzierten Anlagen anknüpft und nach Ablauf von 50 Jahren die Erhebung einer vollen Anschlussgebühr vorsieht, wurde vom Bundesgericht als zulässig erachtet. In einem Urteil vom 8. November 2010 (2C_722/2009) hatte das Bundesgericht die ergänzende bzw. nachträgliche Erhebung einer als Einkaufsgebühr bezeichneten Anschlussgebühr für die Trinkwasserversorgung aufgrund einer umfangreichen Sanierung von bereits angeschlossenen 38- bis 40-jährigen Gebäuden zu beurteilen. Es führte dazu

aus, eine über 50-jährige Baute habe die technische Lebensdauer der genutzten Erschliessung im Regelfall konsumiert, sodass sich eine erneute Erhebung von Anschlussgebühren rechtfertige. Weiter hielt es fest, es sei zulässig, Umbauten und Sanierungen von bereits angeschlossenen Gebäuden zum Anlass zu nehmen, den auf einen beschränkten Zeithorizont von 50 Jahren ausgelegten Einkauf in die Wasserversorgung zu erneuern bzw. zu aktualisieren. Auch sei es nicht zu beanstanden, wenn weiter zurückliegende Einkäufe in die Versorgungswerke in einem geringeren Masse angerechnet würden wie solche, die weniger weit zurücklägen (Erw. 3.5.2.). Bei der erneuten Erhebung von Anschlussgebühren dürfe es nicht darauf ankommen, ob ein Umbau bewilligungspflichtig sei oder nicht. Auch könne es keine Rolle spielen, ob ein Umbau im Innern oder an der Gebäudehülle stattfinde. Massgebend sei, ob die Arbeiten auf den Beginn eines neuen Lebenszyklus des Gebäudes schliessen liessen (Erw. 3.5.3.). In einem Urteil vom 18. Mai 2005 (2P.223/2004) hielt das Bundesgericht fest, es sei mit dem Rechtsgleichheitsgebot vereinbar, wenn die nachträglichen Anschlussgebühren aus Praktikabilitätsgründen nicht anlässlich jeder vom Gemeinwesen getätigten Investition von sämtlichen Grundeigentümern erhoben würden, sondern nur von denjenigen Grundeigentümern, welche auf ihrer Parzelle eine Neu- bzw. Ersatzbaute errichten, da in diesem Fall der ursprüngliche Einkauf in die Versorgung als amortisiert bzw. konsumiert gelten könne (Erw. 3.3.3.).

4.3.6.

Die in den vorstehenden Erwägungen herausgearbeitete Entwicklung in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird vom SKE geteilt und von diesem in der breiten Palette der verschiedenen kommunalen Reglemente mit Respekt vor dem in der Gemeindeautonomie wurzelnden Ermessensspielraum jeweils umgesetzt (SKEE [4-BE.2020.17] vom 26. Januar 2022, Erw. 5.2.6.; SKEE [4-BE.2017.14] vom 20. Juni 2018, Erw. 5.2.3. ff.). Es kann im Spannungsfeld zwischen höchstrichterlichen Vorgaben und kommunaler Rechtsetzungshoheit nicht Aufgabe und Kompetenz eines unteren kantonalen Gerichts sein, aufgrund eines theoretischen Verbesserungspotentials (z.B. vollständige Refinanzierung eines kommunalen Abwassersystems über Benützungsgebühren) einer als zulässig erkannten Norm die Anwendung zu versagen.

4.4.

4.4.1.

Grundsätzlich wäre nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Gleichbehandlung der beiden Sachverhalte «Ersatzbau» und «Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbau» vorzuziehen. Unter besonderen Umständen wird aber auch eine Ungleichbehandlung toleriert. Dies gilt es nachfolgend zu prüfen.

4.4.2.

§ xyz WR lauten wie folgt:

Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten	Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird.
Gebäudeabbruch, Ersatzbauten	Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerzeit bezahlten einmaligen Abgaben angerechnet. Der Nachweis für die damals bezahlte einmalige Abgabe ist vom Liegenschaftseigentümer zu erbringen.

Das kommunale Reglement sieht folglich eine Ungleichbehandlung von einerseits Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten und Ersatzbauten andererseits vor. Eine solche Regelung erscheint unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässig (vgl. insbes. Erw. 4.3.4.).

4.4.3.

§ xyz AR lauten wie folgt:

Ersatz-, Umbauten, Zweckänderung	Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerzeit bezahlten einmaligen Abgaben angerechnet. Der Nachweis für die damals bezahlte einmalige Abgabe ist vom Liegenschaftseigentümer zu erbringen. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche gemäss [...] erhoben.
----------------------------------	--

Auch das AR sieht eine Ungleichbehandlung von Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten und Ersatzbauten vor, was zulässig ist.

4.4.4.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass §§ xyz WR sowie xyz AR nicht gegen höherrangiges Recht verstossen. Die Normen dürfen und müssen aufgrund des Legalitätsprinzips angewendet werden (§ 2 Abs. 1 VRPG), wenn die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind.

4.5.

Es ist nachfolgend zu prüfen, welche Tatbestandsvoraussetzungen der §§ xyz WR und xyz AR erfüllt sind, mithin ob die bewilligten baulichen Veränderungen die Intensität eines Ersatzbaues im Sinne von §§ xyz WR und

xyz AR erreichen, oder ob lediglich eine Um-, An-, Aus- oder Erweiterungsbaute im Sinne von §§ xyz WR und xyz AR vorliegt.

4.5.1.

Die Parzelle Nr. aaa wurde mit Kaufvertrag vom 17. Dezember 2021 von der Beschwerdeführerin erworben (Einsicht via AGOBIS am 25. März 2025). Im Zeitpunkt der Übernahme durch die Beschwerdeführerin standen auf der Parzelle zwei Gebäude (Nr. III und Nr. mmm) einer XY (B.____; Baubewilligung ggg, S. 1). Im Gebäude Nr. III war die XY untergebracht, im Gebäude Nr. mmm war ein Bürogebäude und ein Pferdestall untergebracht (Protokoll, S. 2).

4.5.2.

Die Beschwerdeführerin brach beide Gebäude ab, wobei sie die bestehenden Betongrundmauern und Fundamente beibehielt (Baugesuch ggg; Aargauisches Geografisches Informationssystem [AGIS], Luftbild 2022; A.2.; Protokoll, S. 2). Auf den bestehenden Betongrundmauern und Fundamenten errichtete sie ein Gewerbe- und Bürogebäude mit einer Wohnung (Baugesuch ggg). Ganz neu wurde ein Anbau an das Gebäude Nr. mmm realisiert (Grundfläche von rund 40 m²; Baugesuchsakten ggg, Plan Nr. 3, Protokoll, S. 6 f.).

Im Rahmen der Bezugskontrolle des Gewerbelokales wurden diverse Abweichungen im Ausbau festgestellt, die eine Projektänderung erforderten. Diese wurde mit Baubewilligung hhh bewilligt (A.4.; Baugesuchsakten hhh, Plan Nr. 1 überarbeitet).

4.5.3.

Auf dem beibehaltenen Fundament des Gebäudes Nr. mmm erstellte die Beschwerdeführerin neben einer Wohnung mit Terrasse einen Technikraum, einen Kellerraum sowie eine Bürofläche mit Balkon (Baugesuchsakten ggg, Plan Nr. 1 und 14; Protokoll, S. 6). Das Untergeschoss wurde folglich beibehalten, zwei Geschosse wurden neu erstellt (Baugesuchsakten ggg, Plan Nr. 1).

Das alte Gebäude wurde folglich abgebrochen und zwei neue Stockwerke erstellt. Erhalten blieb lediglich das Untergeschoss. Der Neubau weicht nicht nur in der Form, sondern auch in der Nutzung stark von der vorbestehenden Baute ab. Vorher wurde das Gebäude als Büro genutzt. Zudem war ein Pferdestall untergebracht. Neu dient das Gebäude zwar weiterhin teilweise als Büro. Ein Teil dient neu jedoch der Wohnnutzung. Der Pferdestall ist vollständig gewichen. Hinzu kommt, dass ein Teil vollständig neu angebaut wurde (Erw. 4.5.2.). Aus diesen Gründen ist der Neubau nicht als blosser Erweiterung des Bestehenden, sondern als Ersatzbau zu werten.

4.5.4.

Auf dem beibehaltenen Fundament des Gebäudes Nr. III erstellte die Beschwerdeführerin eine neue Gewerbehalle mit einer Galerie, einem Lageraum, einer Werkstatt, einer Serviceannahme, einem Büro mit Empfangs- und Kassenbereich sowie einer Küche und einem grossen Raum, der als Verkaufsfläche dient. Erhalten wurden der Technikraum und eine Toilette (Baugesuchsakten ggg, Plan Nr. 14 und 2; Protokoll, S. 2 f. und 7).

Von Gebäude Nr. III wurden neben dem Fundament auch die Betonmauern sowie innerhalb des Gebäudes der Technikraum und die Toilette erhalten. Dennoch wurde ein erheblicher Teil abgebrochen. Im Inneren wurde die Gewerbehalle fast vollständig neu ausgebaut. Demgegenüber erscheint die Beibehaltung des Technikraumes und der Toilette als vernachlässigbar. Daher ist auch der Neubau des Gebäudes Nr. III nicht als blosser Erweiterung, sondern als Ersatzbau zu qualifizieren.

4.6.

Aus dem Gesagten folgt, dass die vorgenommenen baulichen Änderungen als Ersatzbau im Sinne von §§ xyz WR und xyz AR zu qualifizieren sind.

4.7.

Darüber hinaus ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine unterschiedliche Behandlung der beiden Sachverhalte «Ersatzbau» und «Umbau» insbesondere dann zulässig, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig war (Erw. 4.3.3.). Im Rahmen der Verhandlung führte die Beschwerdeführerin selbst aus, die abgebrochene Halle der ehemaligen XY habe sich in einem «desolaten Zustand» befunden und sei «nicht mehr tragbar» gewesen (Protokoll, S. 8). Auch unter diesem Blickwinkel scheint eine Qualifikation als Ersatzbau korrekt.

5.

5.1.

5.1.1.

Eventualiter bringt die Beschwerdeführerin vor, es seien reduzierte Ansätze für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen einzusetzen. Sowohl das WR als auch das AR sähen reduzierte Tarife für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen – und nicht nur für Lagerflächen – vor. Diese Ansätze seien nicht berücksichtigt worden, obwohl es sich bei einem Grossteil der Flächen um gewerbliche Arbeitsflächen handle. Die Berechnung der Beschwerdegegnerin unterscheide nur zwischen Lager- und übriger Bruttogeschossfläche. Lediglich für die Werkstatt sei im Einspracheentscheid für eine Fläche von 32.5 m² ein reduzierter Tarif eingesetzt worden. Dies sei nicht nachvollziehbar. Zwar definiere die Rechtsprechung nicht, was unter einer «gewerblichen Arbeitsfläche» zu verstehen sei. Nach dem Wortlaut ausgelegt, müsse es sich um eine Fläche handeln, auf der gearbeitet werde. Die Ausführungen der

Beschwerdegegnerin, wonach nur in der Werkstatt gearbeitet werde, sei willkürlich. Zu berücksichtigen seien folgende Flächenqualifikationen (Beschwerde, Rz. 30-34):

Gewerbliche und industrielle Lagerfläche	152.4 m ²
Gewerbliche und industrielle Produktions-/Arbeitsfläche	794.14 m ²
Bruttogeschossfläche übrige	196.35 m ²
Total	1'142.89 m ²

5.1.2.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, bei den Ausstellungs- und Verkaufsflächen handle es sich nicht um Arbeitsflächen. Auch bei den Büroflächen handle es sich nicht um industrielle oder gewerbliche Produktions- und Arbeitsflächen, da jene in der Regel eine geringere Nutzungsintensität aufwiesen als reine Büronutzungen. Eine Büronutzung könne leichthin auch in einer reinen Wohnung oder in Wohnräumen stattfinden (Vernehmlassung, Rz. 20; Protokoll, S. 8 f.).

5.1.3.

In ihrer Replik bringt die Beschwerdeführerin ergänzend vor, die Ausführungen der Beschwerdegegnerin seien willkürlich. Reduktionen von ordentlichen Anschlussgebühren würden in der Regel für jene Flächen gewährt, auf denen praktisch kein Wasserbezug und wenig Abwasser zu erwarten sei. Es entspreche der allgemeinen Lebenserfahrung, dass auf einer Verkaufsfläche ausgestellte Produkte zum Verkauf angeboten würden. Auf der gesamten Fläche erfolge kein Wasserbezug und falle kein Abwasser an. Insofern könne diese Fläche sogar mit einer regulären Lagerfläche verglichen werden, mit dem Unterschied, dass eine Verkaufsfläche auch von Kunden betreten werde. Ein Unterschied in der Nutzungsintensität bestehe höchstens darin, dass gewerbliche Industrie- und Arbeitsflächen noch viel intensiver genutzt würden. Dies insbesondere, da es sich vorliegend um einen XY-Shop und damit einen Detailhandelsanbieter und nicht um einen Lebensmittelladen handle. Zudem sei nicht nachvollziehbar, weshalb auf einer gewerblichen Industrie- und Arbeitsfläche weniger Abwasser anfallen solle als auf einer Bürofläche (Replik, Rz. 5 und 25-28).

5.1.4.

Die Beschwerdegegnerin ergänzt in ihrer Duplik, die Beschwerdeführerin dehne die Definition der Produktions- und Arbeitsfläche übermässig aus. Als Produktions- und Arbeitsflächen seien jene Bereiche zu verstehen, in denen unmittelbar eine handwerkliche oder produktive Tätigkeit erfolge und die physische Herstellung, Bearbeitung oder Reparatur von Waren oder Materialien im Mittelpunkt stehe. Tätigkeiten, die primär der Verwaltung, dem Verkauf oder der Kundenberatung dienen, würden diese Anforderungen nicht erfüllen. Es liege im Ermessen der Beschwerdegegnerin, die Tatbestandsmässigkeit für eine reduzierte Gebühr aufgrund sachlicher Kriterien so streng zu gestalten, wie sie es für sachgerecht erachte. Die

Annahme, dass nur der Werkstattbereich die Voraussetzungen einer reduzierten Gebühr erfülle, sei rechtlich nicht zu beanstanden. Die Berechnung der Gebühren basiere auf einer sachgerechten Auslegung der relevanten Vorschriften und Praxis, sodass an der festgelegten Gebührenhöhe nichts auszusetzen sei (Duplik, Rz. 21-26).

5.1.5.

Die Beschwerdeführerin nimmt in ihrer Triplik ergänzend Stellung und bringt vor, die Beschwerdegegnerin berufe sich in ihrer Duplik erstmals auf eine scheinbare Praxis des Gemeinderates Q._____, wonach Verkaufs- und Büroflächen nicht als gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen qualifiziert würden. Sie stellt den Verfahrens Antrag, es seien vergleichbare Gebührenentscheide bezüglich der gebührenrelevanten Qualifikation von Verkaufs- und Büroflächen aus den letzten Jahren einzureichen (Triplik, Rz. 2-3).

5.1.6.

Unter dem Titel «konkrete Berechnung der Anschlussgebühren» bringt die Beschwerdeführerin eventualiter vor, die Berechnung der Gebühren sei zumindest unter Anwendung der reduzierten Ansätze zu berechnen. Nach ihrer Berechnung ergäbe sich daraus eine Wasseranschlussgebühr von Fr. 7'199.10 und eine Abwasseranschlussgebühr von Fr. 18'968.00 inkl. MWST (von 7.7 %) für die Bruttogeschossfläche sowie eine Abwasseranschlussgebühr von Fr. 17'135.55 inkl. MWST (von 7.7 %) für die Gebäudgrund- und Hartflächen (Beschwerde, Rz. 42-46).

5.2.

5.2.1.

Wie ausgeführt (Erw. 3.1.) müssen Anschlussgebühren, wenn nicht notwendigerweise in allen Teilen im formellen Gesetz, so doch in genügender Bestimmtheit zumindest in rechtssatzmässiger Form festgelegt sein. 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 180, Erw. 2.a.aa.; BGE 123 I 248, Erw. 2.; AGVE 2006 S. 366). Das Legalitätsprinzip, dem im Bereich des Abgaberechts die Bedeutung eines verfassungsmässigen Rechts zukommt, verlangt, dass der Rechtsatz mindestens den Kreis der Abgabepflichtigen, den Gegenstand der Abgabe und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen umschreibt (BGE 126 I 180, Erw. 2.a.aa.).

5.2.2.

Gebühren unterliegen dem Äquivalenzprinzip, welches im Bereich der Kausalabgaben einerseits das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV), andererseits das Willkürverbot (Art. 9 BV) konkretisiert. Nach dem

Äquivalenzprinzip muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert stehen, den die staatliche Leistung für die Abgabepflichtigen hat. Ein gewisser Ausgleich im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung und das Interesse der Privaten an der Leistung ist zulässig, ebenso in beschränktem Ausmass eine Pauschalierung aus Gründen der Verwaltungsökonomie. Die Gebühren sollen nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und keine Unterscheidungen treffen, für die es keine vernünftigen Gründe gibt (AGVE 2012 S. 274 ff.; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020 [fortan HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN], N 2787).

5.2.3.

Nach der Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Versorgung des Gebäudes erwächst. Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehenden Aufwand richten, sondern es darf mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden (Urteil des Bundesgerichts [2C_722/2009] vom 8. November 2010, Erw. 3.2.; Urteil des Bundesgerichts [2C_656/2008] vom 29. Mai 2009, Erw. 3.3.).

Es müssen bei der Bemessung von Anschlussgebühren nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung beeinflussen. Diese Schematisierung führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren zu höheren Gebühren führen können, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Diese Schematisierung erfolgt aus Praktikabilitäts Erwägungen. Es wird bei den einmalig zu entrichtenden Anschlussgebühren bewusst in Kauf genommen, dass ein Tatbestand gebührenauslösend sein kann, obwohl er keinen Einfluss auf die effektiv benötigte Wassermenge oder produzierte Abwassermenge hat.

«Ein Abgehen von dieser Schematisierung ist nach der Rechtsprechung nur geboten, wenn im konkreten Fall bei den gegebenen Baukosten die Abweichung von der durchschnittlichen Inanspruchnahme der Infrastrukturanlagen besonders gross ist, also ein eigentliches Missverhältnis zwischen dem Gebäudeversicherungswert und dem Nutzungspotenzial des Wasser- und Abwasseranschlusses besteht» (zit. Urteil des Bundesgerichts [2C_847/2008] vom 8. September 2009, Erw. 2.2.).

5.2.4.

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf die Anschlussgebühr folglich schematisch, nach liegenschaftsbezogenen Kriterien festgesetzt werden. Dazu gehören etwa der Gebäudeversicherungswert, die

Bruttogeschossfläche oder der Rauminhalt; sie weisen einen genügenden Bezug zur künftigen Beanspruchung der öffentlichen Anlagen auf. Ein Abweichen vom Schematismus ist nur dann geboten, wenn eine Baute einen ausserordentlich hohen oder tiefen Abwasseranfall verursacht (Sakralbaute, Lagerhalle etc.). Die Gebühr darf jedenfalls nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung des Gemeinwesens stehen und hat sich in vernünftigen Grenzen zu bewegen (Urteil des Bundesgerichts [2C_67/2015] vom 12. November 2015, Erw. 3.5.; Urteil des Bundesgerichts [2C_722/2009] vom 8. November 2010, Erw. 3.2. f.; AGVE 2012 S. 274 ff.).

5.2.5.

Aus der Geltung des Legalitätsprinzips im Abgaberecht folgt, dass auch ein Ausnahmetarif (Rabatt) in genügender Bestimmtheit rechtssatzmässig normiert sein muss. Eine Gemeindepraxis genügt den Anforderungen an das Legalitätsprinzip nicht (AGVE 2006 S. 365 ff.).

Gemäss der dargestellten bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss die Anschlussgebühr nicht aufgrund des effektiven Abwasseranfalls entsprechend der gegenwärtigen Nutzung des Gebäudes bemessen werden (Urteil des Bundesgerichts [2C_1054/2013] vom 20. September 2014, Erw. 6.3.). Bei Lagergebäuden ist es üblich, dass im Verhältnis zu ihrem Volumen bzw. wie vorliegend ihrer Fläche, wenig Abwasser anfällt. Stossend könnte die alleinige Berücksichtigung von derartigen Bemessungsgrössen höchstens bei Gebäuden sein, die über ein grosses leeres Volumen verfügen, ohne dass dieser Raum für Lagerzwecke genutzt wird. Derartige Ausnahmesituationen könnten Anspruch auf eine korrigierende Härtefallregelung verschaffen (Urteil des Bundesgerichts [2C_101/2007] vom 22. August 2007, Erw. 4.4).

Die Rechtsprechung des SKE geht ebenfalls davon aus, dass nur bei ausgesprochenen Spezialanlagen, bei welchen nicht durch Vergleich feststellbar ist, ob ein schematischer Verteilschlüssel gerecht ist, der individuelle Sondervorteil approximativ zu bestimmen und der geforderten Abgabe gegenüberzustellen ist (Entscheid der ehemaligen Schätzungskommission nach Baugesetz [EB.2000.50033] vom 29. März 2005, Erw. 8.2.3.; AGVE 2012 S. 273 ff.).

Das SKE hielt in einem Entscheid [4-BE. 2012.1] vom 15. Juni 2016 folgendes fest (zit. Erw. 6.3.):

«Als obiter dictum sei immerhin erwähnt, dass eine solche Bestimmung im [Reglement] fehlt. Es sieht [...] lediglich eine Anpassungsermächtigung des Gemeinderates vor. Der Tarif für Mehrfamilienhäuser und Industriebauten ist derselbe. Ob dies den bundesgerichtlichen Anforderungen an eine Ausnahmebestimmung genügt, sei hier zumindest in Frage gestellt».

5.3.

5.3.1.

Vorliegend berechnet sich sowohl die Wasser- als auch die Abwasseranschlussgebühr nach der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (Erw. 3.4. und 3.5.). Dies ist zweifellos zulässig und wird von den Parteien nicht bestritten.

5.3.2.

Umstritten ist indessen, ob für einzelne Flächen der Spezialtarif für gewerbliche und industrielle Lagerflächen gemäss §§ xyz und xyz AR anzuwenden ist (Erw. 3.4.2. und 3.5.2.). Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Reglemente nur von «gewerblichen und industriellen Lagerflächen» sprechen. Der Tarif hingegen unterscheidet unter dem Titel «reduzierte Ansätze bei Industrie- und Gewerbebauten» jeweils zwischen «gewerblichen und industriellen Lagerflächen» und «gewerblichen und industriellen Produktions-/Arbeitsflächen».

5.3.3.

Vorab ist festzuhalten, dass folgende Qualifikationen nicht umstritten sind (Beschwerde, Rz. 34; Erw. 5.1.1.):

Lagerfläche	Gewerbliche und industrielle Lagerfläche	152.40 m ²
Werkstatt	Gewerbliche und industrielle Produktions-/Arbeitsfläche (Werkstatt)	32.50 m ²
Wohnfläche	Bruttogeschossfläche übrige	196.35 m ²

5.3.4.

Zu prüfen bleibt die Qualifikation der Büroflächen und der Flächen in der Gewerbehalle (Ausstellungs- und Verkaufsfläche, Galerie, Serviceannahme, Kassen- und Empfangsbereich, Küche, Toiletten, Technikraum).

5.3.5.

§ xyz AR lautet wie folgt:

³ Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall wird eine Gebühr nach reduzierten Ansätzen erhoben.

Das AR sieht folglich einen rechtssatzmässigen Ausnahmetarif vor, der für gewerbliche und industrielle Lagerflächen Anwendung findet. Im Tarif (Anhang II zum AR) ist – über den Wortlaut des Abs. 3 hinausgehend – vorgesehen, dass auch ein reduzierter Ansatz für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen anzuwenden ist (Tarif, Anhang II AR, zu § xyz; Erw. 5.3.2.).

Die Anschlussgebühr beträgt für alle Bauten:

- b) Pro m² Bruttogeschossfläche 1) Fr. 39.00
Reduzierte Ansätze bei Industrie- und Gewerbebauten:

- gewerbliche und industrielle Lagerflächen 1) Fr. 8.00
- gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen 1) Fr. 11.00

§ xyz WR lautet wie folgt:

Industrie und Gewerbe ⁴ Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen kann die Gebühr gemäss Tarifanhang reduziert werden. Der Gemeinderat kann sich auf Kosten des Gestaltstellers durch einen neutralen Fachmann beraten lassen.

Der Tarif sieht analog dem AR eine weitere Unterscheidung zwischen Lagerflächen einerseits und Produktions- und Arbeitsflächen andererseits vor (Erw. 5.3.2.).

5.3.6.

Umstritten ist im Grunde folglich einzig, was unter «gewerblichen und industriellen Produktions- und Arbeitsflächen» zu verstehen ist.

5.3.6.1.

Die Antwort darauf ist durch Gesetzesauslegung zu ermitteln. Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Sind verschiedene Interpretationen des Texts möglich, muss die wahre Tragweite unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente gesucht werden. Sind mehrere Lösungen denkbar, ist jene zu wählen, die der Verfassung entspricht (BGE 134 II 249, Erw. 2.3.). Im Vordergrund steht die teleologische Auslegung (Frage nach Sinn und Zweck der Norm und der ihr zugrundeliegenden Wertungen). Ergänzend kann auch die Interessenabwägung, d.h. die wertende Gegenüberstellung gegenläufiger privater und öffentlicher Interessen, eine Rolle spielen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 177 ff.).

«Das Gesetz muss in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach dem Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zugrunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode ausgelegt werden. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Ordnung zu unterstellen» (zit. BGE 142 V 299, Erw. 5.1.).

5.3.6.2.

Aus dem Wortlaut geht nicht zweifellos hervor, was unter den Begriff «gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen» zu subsumieren ist. Sinn und Zweck von Ausnahmetarifen ist regelmässig, dass bei gewissen Bauten der Wasserverbrauch und Abwasseranfall im Quervergleich

zu der dem Normaltarif zugrundeliegenden Standardbelastung wie beispielsweise Wohn- oder Dienstleistungsnutzung, überdurchschnittlich ausfällt.

5.3.6.3.

Dieser Gedanke lag offensichtlich auch dem AR und WR zugrunde, zumal für Lagerflächen ein reduzierter Tarif eingesetzt wurde. Für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen wurde ebenfalls ein reduzierter, jedoch höherer Tarif als für Lagerflächen eingesetzt. Die Reglemente unterscheiden folglich zwischen einem Tarif für Lagerflächen, bei denen kein oder sehr wenig Wasser verbraucht wird bzw. Abwasser anfällt. Bei gewerblichen und industriellen Produktions- und Arbeitsflächen fällt mehr Abwasser an und wird mehr Wasser verbraucht; Verbrauch und Anfall liegen jedoch proportional deutlich unter dem Verbrauch einer Wohnbaute.

5.3.6.4.

Zu prüfen ist zunächst die Qualifikation der Büroflächen. Ein Bürogebäude ist in der Belastung der Erschliessungsanlagen mit Wohnbauten vergleichbar (SKEE [4-BE.2007.22] vom 24. März 2009, Erw. 10.3.). Es liegen keine Umstände vor, die darauf hindeuten würden, dass durch die Büronutzung die Erschliessungsanlagen unterdurchschnittlich schwach beansprucht werden. Es ist der Beschwerdegegnerin daher zuzustimmen, dass die Büroflächen nicht als gewerbliche oder industrielle Produktions- und Arbeitsflächen zu qualifizieren sind. Es ist folglich der Normaltarif anzuwenden.

5.3.6.5.

Gleiches muss umso mehr für die Küche und die Toilette gelten.

5.3.6.6.

Zu prüfen bleibt die Fläche der Gewerbehalle, die als Ausstellungs- und Verkaufsraum genutzt wird. Dabei ist zu beachten, dass die Fläche der Werkstatt (offene Werkstatt in der Gewerbehalle, rund 32 m²) unbestrittenmassen zum reduzierten Ansatz für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen belastet wurde (Protokoll, S. 9).

Im Quervergleich zu der diesem Wert zugrundeliegenden Standardbelastung (z.B. Wohnnutzung) fällt der Abwasseranfall auf der Verkaufsfläche des XY-Shops mit Sicherheit proportional weit unterdurchschnittlich aus (3 Mitarbeitende, kein Wasserverbrauch auf der Verkaufsfläche, eine Kundentoilette, die kaum benutzt wird; Protokoll, S. 9). Der Normaltarif, der insbesondere auf Wohnbauten ausgerichtet ist, bewirkt bei Gebäuden mit überdurchschnittlichen Raumhöhen eine Verzerrung, da der abzugeltende wirtschaftliche Sondervorteil nicht mit dem entsprechenden Gebäudevolumen wächst (ähnlich gelagert: Entscheide der ehemaligen Schätzungskommission nach Baugesetz [SchKE 4-EB.2000.50036] vom 18. Januar 2002, Erw. 5.2.; SchKE [4-EB.2000.50033] vom 29. März 2005,

Erw. 8.2.6.1.). Die Anwendung der erwähnten Bestimmung erscheint daher unangemessen.

5.3.6.7.

Das Gericht ist sich einig, dass die Flächen des Verkaufsraumes, der Werkstatt mit Serviceannahme und der Galerie mit dem reduzierten Ansatz für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen (Fr. 4.80/m²) zu belasten sind.

Gestützt auf die Revisionspläne vom 20. April 2023 (Vorakten) ergeben sich für die Gewerbehalle daraus folgende zu belastende Flächen (die gerundeten Werte [mit ≈ bezeichnet] beziehen sich auf die Berechnung der BGF durch die Gemeinde; das Gericht rechnet bei den strittigen Werten mit auf drei Kommastellen gerundeten Werten):

Bezeichnung				Fläche
Lager OG (unbestritten)	5.075 (≈ 5.08)	x	15.00	76.20 m ²
Lager EG (unbestritten)	5.075 (≈ 5.08)	x	15.00	76.20 m ²
Gewerbe Galerie OG	6.325 (≈ 6.33)	x	8.525	53.921 m ²
Gewerbe Büro OG	9.850 (≈ 9.90)	x	3.725	36.691 m ²
Gewerbe Technik EG	5.125	x	4.275	21.909 m ²
Gewerbe WC EG	1.825	x	3.200	5.840 m ²
Büro/Küche/WC Gewerbe EG	9.850	x	3.725	36.691 m ²
<i>Gewerbe EG total (ohne Lager; unbestritten)</i>	<i>29.825 (≈ 29.8)</i>	<i>x</i>	<i>15.00</i>	<i>447.00 m²</i>
Verkaufsfläche inkl. Werkstatt/Serviceannahme	Gewerbe EG Total (447.00) - Büro/Küche/WC - Technik - WC			382.56 m ²

Bezeichnung	Fläche	Tarif
Lager OG (unbestritten)	76.20 m ²	Lagertarif (unbestritten)
Lager EG (unbestritten)	76.20 m ²	Lagertarif (unbestritten)
Gewerbe Galerie OG	53.921 m ²	Tarif für Produktions- und Arbeitsflächen
Gewerbe Büro OG	36.691 m ²	Normaltarif
Gewerbe Technik EG	21.909 m ²	Normaltarif
Gewerbe WC EG	5.840 m ²	Normaltarif
Büro/Küche/WC Gewerbe EG	36.691 m ²	Normaltarif
Verkaufsfläche inkl. Werkstatt/Serviceannahme	382.56 m ²	Tarif für Produktions- und Arbeitsflächen

Die Flächen bezüglich Lager, Wohnhaus mit Bürogebäude und die Hartflächen bleiben gegenüber dem Einspracheentscheid unverändert.

5.3.6.8.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Gebührenberechnung:

Wasser				
	BGF Lager	BGF Arbeit*	BGF Übrige	Hartfläche
Fläche	152.40 m ²	436.48 m ²	550.12 m ²	-

Tarif	Fr. 2.90/m ²	Fr. 4.80/m ²	Fr. 15.00/m ²	-
Gebühr	Fr. 441.96	Fr. 2'095.11	Fr. 8'251.82	-
Total Wasser		Fr. 10'788.88		

Abwasser				
	BGF Lager	BGF Arbeit*	BGF Übrige	Hartfläche
Fläche	152.40 m ²	436.48 m ²	550.12 m ²	1'056.92 m ²
Tarif	Fr. 8.00/m ²	Fr. 11.00/m ²	Fr. 39.00/m ²	Fr. 39.00/m ²
Gebühr	Fr. 1'219.20	Fr. 4'801.29	Fr. 21'454.72	Fr. 41'219.88
MWST 8.1 %	Fr. 98.76	Fr. 388.90	Fr. 1'737.83	Fr. 3'338.81
Total Abwasser		Fr. 74'259.39		
Abzüglich bereits geleisteter Zahlungen 1882/1987		Fr. 11'857.50		
Total Abwasser		Fr 62'401.89		
* gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen				

Die Wasseranschlussgebühr reduziert sich von Fr. 14'967.80 auf Fr. 10'788.88; die Abwasseranschlussgebühr reduziert sich von Fr. 74'792.30 auf Fr. 62'401.89.

5.3.7.

Zu klären bleibt, welche Bedeutung der «Kann-Formulierung» in § xyz WR zukommt.

5.3.7.1.

Räumt ein Rechtssatz der rechtsanwendenden Behörde einen Spielraum ein beim Entscheid, ob eine Massnahme zu treffen sei oder nicht, so liegt Entschliessungsermessen vor. Insbesondere «Kann»-Vorschriften räumen ein solches Ermessen ein. Die Behörden können von der Anordnung einer Massnahme absehen, da das Gesetz den Eintritt der Rechtsfolge beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen nicht zwingend vorschreibt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 398; Entscheid der ehemaligen Schätzungskommission nach Baugesetz [SchKE EB.2004.500610] vom 12. Dezember 2006, Erw. 5.3.1.).

Durch das Ermessen erhalten die rechtsanwendenden Behörden einen Spielraum für den Entscheid im Einzelfall. Die Behörden sind jedoch in ihrer Entscheidung nicht völlig frei. Sie dürfen nicht willkürlich entscheiden und sind an die Verfassung gebunden. Insbesondere das Gebot der Rechtsgleichheit, das Verhältnismässigkeitsprinzip und die Pflicht zur Wahrung der öffentlichen Interessen sind zu befolgen (SKEE [4-EV.2004.50048] vom 23. Mai 2006, Erw. 3.6.; AGVE 1997 S. 304; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 409 ff.).

5.3.7.2.

Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass der Gemeinde bei der Anwendung und Auslegung ihrer Bestimmungen ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal die Rechtsetzungsaufgabe im

Erschliessungsabgaberecht ausdrücklich den Gemeinden übertragen ist (§ 34 Abs. 3 BauG). Das SKE hat die vorinstanzlichen Entscheide daher zwar grundsätzlich vollumfänglich zu überprüfen, gleichzeitig hat es aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass es nicht leichthin sein Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzt. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung. Soweit diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermessen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet das SKE entsprechend auf eine Berichtigung. Mit anderen Worten überprüft das SKE Ermessensentscheide der Gemeinde nur auf Willkür hin. Eine Korrektur erfolgt nur dann, wenn ein Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, d.h. zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 419 ff.).

5.3.7.3.

Aus dem Gesagten folgt, dass Anschlussgebühr gemäss § xyz WR folglich nicht zwingend ermässigt werden müsste, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Es ist jedoch im konkreten Fall zu beachten, dass die analoge Regelung für die Kanalisationsanschlussgebühr gemäss § xyz AR keine «Kann-Vorschrift» vorsieht: «Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall wird eine Gebühr nach reduzierten Ansätzen erhoben». Es ist daher aus Sicht des Gerichts insbesondere unter Berücksichtigung des abgestuften Tarifs klar, dass eine Reduktion vom kommunalen Gesetzgeber gewollt ist.

Sowohl die unterschiedliche Formulierung von §§ xyz WR und xyz AR als auch die verschiedenen Tarife, die nicht mit der Formulierung übereinstimmen, führten denn auch im Rahmen der Verhandlung bisweilen zu Verwirrung. Das Gericht legt der Gemeinde Q._____ daher nahe, die Formulierung im Sinne der Klarheit zu überarbeiten.

6.

6.1.

6.1.1.

Wie in Erw. 4.2.5. erwähnt, bringt die Beschwerdeführerin vor, für die bestehenden Flächen seien bereits in den Jahren 1982 und 1987 Anschlussgebühren erhoben worden. Sie subtrahiert die Flächen, die bereits damals belastet wurden von den heutigen Flächen und berechnet die Gebühren gemäss dem Tarif nur für die Differenzflächen (Beschwerde, Rz. 35 ff.; Protokoll, S. 10).

6.1.2.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, die in den Jahren 1982 und 1987 geleisteten Anschlussgebühren seien in Abzug gebracht worden (Beschwerdeantwort, Rz. 21; Protokoll, S. 10).

6.2.

Sowohl das WR als auch das AR sehen vor, dass im Falle eines Abbruchs eines bereits erschlossenen Gebäudes bei dessen Neubau die seinerseits bezahlten Gebühren angerechnet werden (§§ [...]; vgl. auch Erw. 3.4.4. und 3.5.3.).

6.3.

Die Beschwerdegegnerin hat die Gebühren gestützt auf die heute zu belastenden Flächen und gestützt auf den geltenden Tarif berechnet und anschliessend die bereits geleisteten Zahlungen für Abwasseranschlussgebühren in Abzug gebracht (Einspracheentscheid, S. 3).

Gemäss der Gebührenverfügung vom 24. November 1982 (Vorakten) wurde für das Gebäude Nr. III eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 7'852.50 und gemäss der Gebührenverfügung vom 19. Februar 1987 (Vorakten) für das Gebäude Nr. mmm eine Kanalisationsanschlussgebühr von Fr. 4'005.00 erhoben. Total wurden in den Jahren 1982 und 1987 bereits Abwasseranschlussgebühren von Fr. 11'857.50 geleistet. Dieser Betrag wurde entsprechend bei der Berechnung subtrahiert.

Das Vorgehen der Beschwerdegegnerin ist nicht zu beanstanden.

Insbesondere sind die Regelungen in den Reglementen nicht so zu verstehen, wie sie die Beschwerdeführerin auslegt, wenn sie die Flächen, die bereits damals belastet wurden, von den heutigen Flächen subtrahiert und die Gebühren nach heutigem Tarif nur noch für die Differenzflächen berechnet. Diese Auslegung widerspricht sowohl dem Wortlaut der Reglemente als auch der Rechtsprechung des Bundesgerichts (Erw. 4.3.).

7.

7.1.

7.1.1.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die Fläche des neu erstellten Carports (57 m²) sei bereits durch die neu erfasste Fläche des befestigten Vorplatzes erfasst, da die Fläche unter dem Carport asphaltiert wurde. Die übrigen zusätzlich befestigten Flächen (Parkplätze) seien mit sickerfähigem Verbundstein erstellt worden und würden entsprechend nicht in die Kanalisation entwässert. Die Fläche der befestigten, nicht sickerfähigen Einfahrt sei zwar leicht verschoben, aber nicht wesentlich vergrössert worden (Beschwerde, Rz. 39).

7.1.2.

In ihrer Duplik bringt die Beschwerdegegnerin vor, in der Gemeinde Q._____ seien Versickerungen nur eingeschränkt möglich. Gemäss dem kantonalen Datenmodell für Versickerungskarten werde der Standort der Liegenschaft mit dem Code 4 als «schlecht» eingestuft, was bedeute, dass die Durchlässigkeit des Untergrundes unzureichend sei. Aufgrund der geologischen Gegebenheiten seien Versickerungen nur begrenzt wirksam. [...] Der Umstand, dass zusätzlich befestigte Parkflächen mit sickerfähigem Verbundstein ausgeführt worden seien, ändere nichts an der Verpflichtung zur Gebühreuzahlung, da eine relevante Entlastung der Kanalisation nicht nachgewiesen sei (Duplik, Rz. 30-32; Protokoll, S. 11).

7.2.

7.2.1.

Die Kanalisationsanschlussgebühr ist die einmalige Gegenleistung des Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, die öffentliche Kanalisation für die Ableitung seines Abwassers zu benutzen. Es handelt sich folglich um eine sogenannte Kausalabgabe und somit um eine Geldleistung, welche der Private kraft öffentlichen Rechts als Entgelt für eine bestimmte staatliche Gegenleistung zu bezahlen hat (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2625).

Die Anschlussgebühr ist dann geschuldet, wenn der Anschluss an die Kanalisation erfolgt und deren Benutzung möglich ist. Dies setzt voraus, dass ein Anschluss besteht und der Leistungspflichtige die Möglichkeit hat, diesen auch zu nutzen. Hingegen ist nicht erforderlich, dass die tatsächliche Benutzung auch nachgewiesen ist (BGE 106 Ia 242, Erw. 3.b.). Das Vorliegen eines Anschlusses an Abwasserbeseitigungsanlagen und somit die Nutzungsmöglichkeit, ist Voraussetzung dafür, dass der Eigentümer einer Liegenschaft zur Bezahlung von Anschlussgebühren verpflichtet werden kann. Besteht hingegen kein Anschluss, so kann vom Betroffenen keine Geldleistung gefordert werden (SKEE [4-BE.2012.9] vom 9. Juli 2014, Erw. 7.3. in: AGVE 2014 S. 392; ständige Praxis des SKE seit dem Beschluss [4-EB.2003.50032] vom 18. Januar 2005; bestätigt an der Plenarversammlung des SKE vom 12. Dezember 2012). Grundsätzlich richtet sich die Abwasseranschlussgebühr nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, der dem jeweiligen Grundstück durch den Anschluss erwächst.

7.2.2.

Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann aus dem Umstand, dass eine Gemeinde einen Tatbestand als abgabepflichtig bezeichnet, nicht automatisch auf das Vorliegen eines wirtschaftlichen Sondervorteils geschlossen werden. Ob ein Sondervorteil besteht, ist stets separat zu prüfen (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE WBE.2008.26] vom 5. Mai 2009, Erw. 2.2.5.).

7.2.3.

Sofern das Wasser der Dachfläche versickert oder direkt abgeleitet wird, kann dafür keine – auch keine reduzierte – Anschlussgebühr verlangt werden. Wenn kein Anschluss vorhanden ist, fehlt es daran eben für die Erhebung einer Anschlussgebühr. Anders beurteilt das Gericht demgegenüber den Fall, wo ein Anschluss vorhanden ist, dieser voraussichtlich aber nur wenig genutzt wird (vgl. SKEE [4-BE.2012.19], Erw. 7.5.2. in: AGVE 2014 S. 392).

7.3.

7.3.1.

Das AR sieht in § xyz eine Anschlussgebühr insbesondere für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen vor (Erw. 3.5.2.). Der Tarif sieht in diesem Zusammenhang einzig eine Reduktion um maximal 50 % vor, wenn das Dachwasser versickert, wobei das Reglement selbst die Dachflächen nicht ausdrücklich mit Anschlussgebühren belastet. Der Tarif enthält eine Fussnote, welche bezüglich der Reduktion aufgrund der Versickerung des Dachwassers festhält (zit.): «Es handelt sich um die grundsätzlichen Prioritäten gemäss Gewässerschutzgesetz. Erfahrungsgemäss sind aber in Q._____ Versickerungen kaum möglich. Der GEP gibt Auskunft über die Möglichkeiten und Zulässigkeiten von Versickerungen» (Anhang II, Tarife).

7.3.2.

Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) vom 24. Januar 1991 sieht vor, dass nicht verschmutztes Abwasser versickern zu lassen ist. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Die Kantone sorgen für eine kommunale bzw. regionale Entwässerungsplanung (Abs. 2). Entsprechend schreibt Art. 11 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) vom 28. Oktober 1998 vor, dass Inhaber von Gebäuden bei deren Erstellung oder wesentlichen Änderung dafür zu sorgen haben, dass das Niederschlagswasser und das stetig anfallende, nicht verschmutzte Abwasser bis ausserhalb des Gebäudes getrennt vom verschmutzten Abwasser abgeleitet wird (sog. Trennsystem). Für Schmutz- und Meteorwasser werden getrennte Entwässerungssysteme aufgebaut. Entsprechend hält auch § 118 Abs. 1 BauG fest, dass die Gemeinden dafür zu sorgen haben, dass im Siedlungsgebiet anfallendes Regenwasser soweit möglich versickert oder zurückgehalten wird.

7.4.

7.4.1.

Gemäss der «Versickerungskarte» im AGIS wird die Versickerungsmöglichkeit bei der Parzelle Nr. aaa als «schlecht» qualifiziert.

7.4.2.

Als Kausalabgabe ist die Kanalisationsanschlussgebühr nur geschuldet, wenn eine sogenannte «causa» – ein Sondervorteil – vorliegt. Der Sondervorteil liegt bei den Anschlussgebühren (wie es der Name schon sagt) im Anschluss an die Kanalisation. Ohne Anschluss besteht kein Sondervorteil. Ohne Sondervorteil kann keine Anschlussgebühr erhoben werden.

Im vorliegenden Fall ist die Versickerung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Die Fläche wird folglich in die Kanalisation entwässert. Im Rahmen des Augenscheins wurden die entsprechenden Schächte begutachtet (Protokoll, S. 2). Im Rahmen der Verhandlung wurde sodann ausgeführt, dass in der Gemeinde Q._____ in den Hanglagen und im Gebiet «XY» eine Versickerung regelmässig gar nicht möglich sei; in den Gebieten dazwischen sei eine Versickerung zumindest nicht garantiert. Die Beschwerdeführerin führte sodann aus, die Verbundsteine würden die Sickerfähigkeit gewährleisten. Im gleichen Zug führte sie jedoch aus, bei einem anderen Bau in der Gemeinde Q._____ folgte unter dem Humus Torf, was eine Versickerung verunmögliche (Protokoll, S. 10).

Aus dem Gesagten folgt, dass jedenfalls zweifelhaft ist, ob eine Versickerung überhaupt möglich wäre. Unabhängig davon ist jedoch unbestritten, dass ein Anschluss an die Kanalisation besteht (Protokoll, S. 2). Wenn ein solcher besteht, ist die Gebührenerhebung zulässig, selbst wenn dieser selten genutzt wird (Erw. 7.2.3.; beispielsweise bei Überläufen).

Mithin liegt ein Sondervorteil vor, wofür eine Kanalisationsanschlussgebühr geschuldet ist.

8.

8.1.

8.1.1.

Schliesslich rügt die Beschwerdeführerin sowohl in Bezug auf die Wasseranschlussgebühren als auch in Bezug auf die Kanalisationsanschlussgebühren eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips.

In der Beschwerde lässt sie vorbringen, sie habe bereits mit der Einsprache um Zustellung der Finanzpläne 2013 bis 2033 der Eigenwirtschaftsbetriebe Wasser und Abwasser ersucht. Ob sich aus dem Kostendeckungsprinzip eine zusätzliche Reduktion der Anschlussgebühren ergäbe, könne erst nach Prüfung der Finanzpläne beurteilt werden (Beschwerde, Rz. 47-50). Nach Prüfung der mit Vernehmlassung eingereichten Finanzpläne bringt die Beschwerdeführerin in ihrer Replik vor, für die Spezialfinanzierung Wasser seien für die Jahre 2025 bis 2034 jährliche Einnahmen aus Anschlussgebühren von Fr. 5'000.00, für die Spezialfinanzierung Abwasser seien für die Jahre 2025 bis 2034 jährliche Einnahmen aus Anschlussgebühren von Fr. 7'000.00 budgetiert. Diese Angaben würden erstaunen,

zumal gemäss den Rechnungsabschlüssen 2014 bis 2024 jährlich durchschnittlich Einnahmen aus Anschlussgebühren von Fr. 11'468.50 betreffend die Spezialfinanzierung Wasser und Fr. 47'547.60 betreffend die Spezialfinanzierung Abwasser eingenommen worden seien. Die in den Finanzplänen veranschlagten Einnahmen lägen damit bei den Wasserwerken um rund die Hälfte und bei den Abwasserwerken um rund das sechsfache unter den effektiven Einnahmen der vergangenen Jahre. Gerechnet auf 10 Jahre seien dies bei der Spezialfinanzierung Wasser nicht berücksichtigte Einnahmen von rund Fr. 65'000.00 und Fr. 400'000.00 bei der Spezialfinanzierung Abwasser. Insbesondere seien die der Beschwerdeführerin auferlegten Anschlussgebühren Wasser und Abwasser nirgends berücksichtigt worden. Die Finanzplanung sei daher stark in Frage gestellt (Replik, Rz. 31-36; Protokoll, S. 12 ff.).

Die Übersicht über den Bebauungsstand gemäss dem Stand der Erschliessung 2023 zeige ausserdem, dass in den Jahren 2024-2018 rund 0.66 ha Bauland als überbauungsreif ausgewiesen sei. Dies entspreche Neubauten von rund 10 Einfamilienhäusern innert der kommenden 5 Jahren, d.h. mindestens zwei Bauten pro Jahr. Die entsprechenden Anschlussgebühren seien in der Finanzplanung nicht korrekt nachgewiesen, weshalb die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips nicht restlos überprüfbar sei (Replik, Rz. 37; Triplik, Rz. 8-10).

8.1.2.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, es gäbe gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts keinen Grund, das Kostendeckungsprinzip unabhängig vom abgaberechtlichen Gesetzmässigkeitsgrundsatz als selbstständiges verfassungsmässiges Recht zu qualifizieren. Aus verfassungsmässiger Sicht würden sich der Gesetzesvorbehalt und das Kostendeckungsprinzip alternativ zueinander verhalten. Wenn die Bemessung der Abgabe im formellen Gesetz hinreichend bestimmt sei, brauche das urteilende Gericht das Kostendeckungsprinzip nicht zu prüfen. Es könne sich nach dieser Rechtsprechung nur die Frage stellen, ob das formelle Gesetz mit übergeordnetem Recht vereinbar sei. Eine solche Verletzung des abgaberechtlichen Gesetzmässigkeitsgrundsatzes rüge die Beschwerdeführerin im konkreten Fall jedoch nicht. Selbst wenn man das Kostendeckungsprinzip zur Anwendung bringen wollte, ergäbe sich aus den Finanzplänen, dass bei beiden Spezialfinanzierungen eine Nettoschuld bestehe. Eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips sei damit ohnehin ausgeschlossen (Vernehmlassung, Rz. 22 und 23; Duplik, Rz. 34-36).

In ihrer Duplik ergänzt die Beschwerdegegnerin, selbst wenn das Kostendeckungsprinzip vorliegend Anwendung finden sollte, dürften nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts der Investitionsbedarf in der Modellrechnung grosszügig geschätzt und die erforderlichen Reserven einbezogen werden. Darüber hinaus dürften jedoch keine zusätzlichen Rücklagen

in der Höhe von mehr als zwei Jahresreserven angespart werden. Aus den Jahresrechnungen 2013 bis 2023 ergäbe sich jedoch eindeutig, dass bei beiden Spezialfinanzierungen jährlich eine Nettoschuld ausgewiesen sei (Duplik, Rz. 37-39).

8.2.

8.2.1.

Nach dem Kostendeckungsprinzip darf der Gesamtertrag der Gebühren und Beiträge die Gesamtkosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder höchstens geringfügig übersteigen (Urteil des Bundesgerichts [2C_322/2010] vom 22. August 2010, Erw. 3.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N 2778). Zum Gesamtaufwand sind nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen. Dagegen lässt es das Kostendeckungsprinzip nicht zu, dass ein Gewinn angestrebt wird (BGE 126 I 188; Urteil des Bundesgerichts [2C_1061/2015] vom 9. Januar 2017, Erw. 2.2.2.).

Die Überprüfung muss über einen grösseren Zeitraum erfolgen, weil einerseits die Investitionen einen längerfristigen Horizont haben und unregelmässig anfallen und andererseits starke Schwankungen der Abgabenhöhe zu vermeiden sind. Betrachtungszeiträume von 14 bis 20 Jahre sind hinreichend, wenn keine Hinweise auf Verzerrungen vorliegen (Urteil des Bundesgerichts [2C_809/2015] vom 16. Februar 2016, Erw. 5.5.4.2.).

8.2.2.

8.2.2.1.

Mit Urteil vom 22. Juni 2023 (BGE 149 I 305) änderte das Bundesgericht seine Rechtsprechung. Gemäss neuer Rechtsprechung kommt das Kostendeckungsprinzip zum Tragen, wenn der strenge Gesetzmässigkeitsgrundsatz nicht bzw. nicht vollständig eingehalten ist. Dies ist namentlich der Fall, wenn das formelle Gesetz die Bemessung einer Abgabe nicht hinreichend bestimmt regelt. Mit anderen Worten ist das Kostendeckungsprinzip dann zu prüfen, wo dieses die formell-gesetzliche Grundlage als Surrogat ersetzen soll (BGE 149 I 305, Erw. 3.3.).

8.2.2.2.

Die verfassungsrechtliche Grundlage des Kostendeckungsprinzips ist bislang unklar geblieben. Gemäss der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung gibt es jedenfalls «keinen überzeugenden Grund dafür, im Kostendeckungsprinzip ein selbstständiges verfassungsmässiges Recht zu sehen, auf das sich Rechtsuchende unabhängig vom abgaberechtlichen Gesetzmässigkeitsgrundsatz berufen könnten» (zit. BGE 149 I 305, Erw. 3.5.).

8.2.2.3.

Das Kostendeckungsprinzip ist kein vom Legalitätsprinzip unabhängiges verfassungsmässiges Recht, das selbst dann zu beachten wäre, wenn das formelle Gesetz die Abgabebemessung hinreichend bestimmt regelt (BGE 149 I 305, Regeste; zit. Erw. 3.5.-3.6.):

«Sofern man im Kostendeckungsprinzip überhaupt ein verfassungsmässiges Prinzip erblicken kann, lässt es sich jedenfalls vom Gesetzmässigkeitsgrundsatz nicht trennen; seine verfassungsmässige Funktion besteht dann alleine darin, die Anforderungen des Gesetzesvorbehalts zu lockern, wo die Natur der Abgabe eine solche Lockerung zulässt. Aus verfassungsrechtlicher Sicht verhalten sich der Gesetzesvorbehalt und das Kostendeckungsprinzip insoweit alternativ zueinander, als die konkrete Bemessung einer Abgabe verfassungskonform ist, wenn sie entweder hinreichend bestimmt im formellen Gesetz geregelt ist oder wenn das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip ihre Funktion als Surrogate erfüllen. [...] Wenn die Bemessung der Abgabe im formellen Gesetz also hinreichend bestimmt geregelt ist, braucht das Kostendeckungsprinzip zumindest von Verfassungs wegen nicht mehr geprüft zu werden; diesfalls kann sich nur noch die Frage stellen, ob das formelle Gesetz mit übergeordnetem oder gleichrangigem Recht vereinbar ist [...].

Zu diesem übergeordneten oder gleichrangigen Recht kann insbesondere die ausdrückliche oder sinngemässe Anordnung desselben oder eines übergeordneten Gesetzgebers gehören, wonach eine Abgabe – ungeachtet der formellgesetzlichen Regelung der Bemessung – kostenabhängig sein soll. Wie das Bundesgericht schon mehrmals erwogen hat, eröffnet nicht nur eine fehlende (genügend bestimmte) formellgesetzliche Grundlage, sondern auch eine solche gesetzliche Anordnung den Geltungsbereich des Kostendeckungsprinzips [...].

Zu präzisieren ist die bisherige Praxis an dieser Stelle indessen insofern, als das Kostendeckungsprinzip in diesem Fall nicht bereits von Verfassungs wegen, sondern erst kraft der gesetzlichen Anordnung zu beachten ist».

Aus dem Gesagten folgt, dass das Kostendeckungsprinzip nicht mehr von Verfassungs wegen zu prüfen ist, wenn die Bemessung der Abgabe auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruht, sondern nur dann, wenn es als Surrogat für eine formell-gesetzliche Festsetzung der Abgabe dient. Lässt das Gesetz im formellen Sinne eine Gewinnerzielung zu, findet das Kostendeckungsprinzip folglich keine Anwendung.

8.2.2.4.

Das Kostendeckungsprinzip ist jedoch dann (von Gesetzes wegen) zu prüfen, wenn das Gesetz im formellen Sinn dessen Einhaltung vorschreibt (zit. BGE 149 I 305, Regeste):

«Wenn das Abgabengesetz neben der hinreichend bestimmten Bemessungsgrundlage auch die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips

vorschreibt, kommt das Kostendeckungsprinzip kraft Gesetz und nicht von Verfassungs wegen zur Anwendung.»

Mit anderen Worten hat das Gericht bei Vorhandensein einer genügenden formell-gesetzlichen Grundlage jeweils zu prüfen, ob das Gesetz im formellen Sinne die Einhaltung des Kostendeckungsprinzip statuiert. Andernfalls ist dieses nicht zu prüfen.

8.2.2.5.

Gemäss der aktuellen Rechtsprechung ergibt sich zudem aus Art. 60a GSchG (welcher nur auf Abwasseranschlussgebühren anwendbar ist, vgl. BGE 149 I 305, Erw. 3.7.) kein bundesgesetzliches Individualrecht darauf, dass die im Sinne dieser Bestimmung erhobenen kommunalen Abgaben das Kostendeckungsprinzip einhalten (BGE 149 I 305, Regeste; zit. Erw. 3.8.).

«In Präzisierung der erwähnten Urteile [...] ist nach dem Gesagten davon auszugehen, dass Art. 60a GSchG das Verursacherprinzip umsetzt und die Kantone verpflichtet, die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, mit Gebühren oder anderen Abgaben oder allenfalls auf andere Weise [...] auf die Verursacher zu überwälzen und nicht von der Allgemeinheit tragen zu lassen (Abs. 1), soweit dadurch die umweltverträgliche Entsorgung des Abwassers nicht gefährdet wird [...]. Ist das Verursacherprinzip eingehalten, räumt Art. 60a GSchG den Verursachern hingegen kein bundesgesetzliches Individualrecht darauf ein, dass die von ihnen erhobenen Abgaben das Kostendeckungsprinzip einhalten. Mit anderen Worten verletzen Kantone bzw. Gemeinden Art. 60a GSchG für sich genommen noch nicht, wenn sie von den Verursachern Abgaben erheben, die nicht nur die verursachten Kosten decken, sondern dem Gemeinwesen Mehreinnahmen verschaffen».

Aus Art. 60a GSchG lässt sich gemäss Bundesgericht nicht entnehmen, dass diese Bestimmung die Verursacher von abwasserbezogenen Kosten davor schützen soll, von den Kantonen für mehr als diese Kosten belastet zu werden. Die Anweisung in Art. 60a Abs. 1 GSchG an die Kantone, das Verursacherprinzip mittels «Gebühren oder anderen Abgaben» umzusetzen, impliziert kein bundesgesetzliches Kostendeckungsprinzip in diesem Sinne (BGE 149 I 305, Erw. 3.7.3.).

8.2.2.6.

Die Beschwerdegegnerin hat in § xyz WR ausdrücklich die Kostenabhängigkeit der Gebühren festgehalten, womit das Kostendeckungsprinzip kraft gesetzlicher Anordnung für die Wasseranschlussgebühr zu beachten ist (zit.):

«² Die Abgabentarife sind so zu bemessen, dass sie die Kosten für Betrieb, Unterhalt, Erneuerung und Abschreibungen der Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden decken [...].»

Für die Abwasseranschlussgebühr hält § xyz AR folgendes fest (zit.):

«² Die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund und Kanton nicht übersteigen.»

8.2.3.

8.2.3.1.

Unter Kausalabgaben sind Geldleistungen zu verstehen, die Private gestützt auf das öffentliche Recht als Entgelt für bestimmte staatliche Leistungen oder besondere Vorteile zu entrichten haben. Die Erhebung der Kausalabgaben ist an einen bestimmten Grund (sog. causa) geknüpft. Im Gegensatz dazu sind Steuern unabhängig davon zu bezahlen, ob der Steuerpflichtige staatliche Leistungen in Anspruch nimmt (voraussetzungslos geschuldet). Das zentrale Unterscheidungsmerkmal zwischen Kausalabgaben und Steuern ist demnach die individuelle Zurechenbarkeit staatlicher Leistungen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, N. 2758 ff.).

8.2.3.2.

Dementsprechend halten die anwendbaren Reglemente fest, dass die Anschlussgebühr «für den Anschluss an die Wasserversorgung» (§ xyz WR) bzw. «für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen» (§ xyz AR) erhoben wird. Die Anschlussgebühren sind folglich zweifellos als kostenabhängige Kausalabgaben zu qualifizieren.

Die Beschwerdegegnerin hat in ihren Reglementen ausdrücklich die Kostenabhängigkeit der Gebühren festgehalten. Es gilt daher, nachfolgend die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips zu prüfen.

8.2.4.

Das Kostendeckungsprinzip kann seine abgabenbegrenzende Funktion nur erfüllen, wenn die einzelnen Abgabenarten in einen durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren finanzierten und einen durch periodische Gebühren finanzierten Teil aufgeteilt werden. Nur so können erhebliche Querfinanzierungen vermieden werden (Urteil des Bundesgerichts [2C_1061/2015] vom 9. Januar 2017, Erw. 4.3.1.; RENÉ WIEDERKEHR/PAUL RICHLI, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band II, Bern 2014 [WIEDERKEHR/RICHLI], Rz 694). Die Umschreibung des massgeblichen Verwaltungszweigs hat in erster Linie nach funktionellen Kriterien zu erfolgen (BGE 126 I 190).

Das Kostendeckungsprinzip schreibt jedoch keine Aufgliederung des Verwaltungszweigs in Teilbereiche vor. Fehlt es an einer Unterteilung, bezieht sich das Kostendeckungsprinzip auf den Verwaltungszweig insgesamt, so dass Querfinanzierungen zwischen Teilbereichen denkbar sind

(BGE 126 I 190; Urteil des Bundesgerichts [2C_404/2010] vom 20. Februar 2012, Erw. 6.5.). Werden die verschiedenen Abgabearten eines Verwaltungszweigs (z.B. Wassererschliessung) zusammengefasst, hat das Kostendeckungsprinzip eine abgabenbegrenzende Funktion nur bezüglich aller Abgabearten zusammen, nicht aber für die einzelne Abgabearart wie z.B. die Wasseranschlussgebühr. Entsprechend kann in derartigen Fällen das Kostendeckungsprinzip die dem Gesetzesvorbehalt zugedachte Schutzfunktion für die einzelne Abgabearart (z.B. Anschlussgebühr) nicht übernehmen, da offen ist, in welcher Form und in welchem Ausmass die jeweiligen Kategorien zur Finanzierung herangezogen werden sollen (WIEDERKEHR/RICHLI, Rz 693).

8.2.5.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist das Kostendeckungsprinzip grundsätzlich auf die Abwasserbeseitigung als Ganzes anzuwenden. Gibt es jedoch Anhaltspunkte dafür, dass die Benützungsgebühren zu Lasten der Anschlussgebühren ungerechtfertigt niedrig gehalten werden, ist getrennt zu untersuchen, ob die Investitionsausgaben verglichen mit den Baubeiträgen und Anschlussgebühren einerseits und die Unterhalts- und Betriebsaufwendungen verglichen mit den Benützungsgebühren andererseits das Kostendeckungsprinzip einhalten (AGVE 2001 S. 178, bestätigt in VGE [WBE.2010.30] vom 21. September 2010, S. 16 f.).

8.2.6.

Das Kostendeckungsprinzip verlangt, dass eine ausgeglichene Rechnung angestrebt wird. In der Modellrechnung darf der Investitionsbedarf grosszügig geschätzt werden und es sind Reserven einzubeziehen. Darüber hinaus sind aber nicht weitere Reserven in der Höhe von mehr als zwei Jahresinvestitionen anzusparen, für die bei realistischer Planung, die auch Unvorhergesehenes berücksichtigt, kein ausgewiesener Bedarf besteht. Sind am Ende des Betrachtungshorizonts noch immer Überschüsse von mehr als zwei durchschnittlichen Jahresinvestitionen vorhanden, ist von einer Verletzung des Kostendeckungsprinzips auszugehen (Urteil des Bundesgerichts [2C_322/2010] vom 22. August 2011, Erw. 6.; AGVE 2012 S. 277 f.).

8.2.7.

Die Überprüfung des Kostendeckungsprinzips erfordert eine konkrete Prüfung der Buchhaltung des betreffenden Gemeinwesens. Es kann dabei jedoch grundsätzlich auf die von den zuständigen Behörden erstellten und genehmigten Jahresrechnungen abgestellt werden, solange keine Anzeichen für Unregelmässigkeiten bestehen (Urteil des Bundesgerichts [2C_809/2015] vom 16. Februar 2016, Erw. 5.5.4.1.). Dem entspricht auch die Praxis des SKE (AGVE 2012 S. 273 ff.).

Es ist auf die Sach- und Rechtslage im Entscheidzeitpunkt abzustellen. Das SKE geht von den aktuellsten, ihm bekannt gegebenen Zahlen aus. Im Rechnungswesen liegt es in der Natur der Sache, dass die jeweils letzte Rechnung die «Richtigste» ist. Sie enthält die neusten Erkenntnisse und es darf vermutet werden, dass frühere Fehler berichtigt sind. Zudem zeigt der Zeitablauf jeweils, ob die früheren Prognosen zutreffend waren (SKEE [4-BE.2015.6] vom 22. Juni 2016, Erw. 7.4.2.). Von diesem Vorgehen wird nur abgewichen, wenn in der Vergangenheitssicht entweder etwas offenkundig ins Auge sticht oder vom Beschwerdeführer substantiiert gerügt wird.

Finanz- und Investitionspläne sind Planungsinstrumente, die nur Sinn machen, wenn sie nachgeführt werden. Es wäre sachlich nicht zu rechtfertigen, ein sich im Betrachtungshorizont neu klar abzeichnendes Projekt nicht zu berücksichtigen, nur weil es im Investitionsplan zum Zeitpunkt der Einspracheerhebung noch nicht enthalten war. Dem Spezialfinanzierungsbetrieb sollen nicht Mittel entzogen werden, die er voraussichtlich in absehbarer Zeit zur Deckung seiner sachlich notwendigen Ausgaben benötigen wird.

Beweisergänzungen sind daher während des laufenden Verfahrens zulässig und werden vom Gericht häufig auf die Verhandlung hin ausdrücklich verlangt. Es gilt, den gesamten Mittelbedarf für die kommenden Jahre auf den Entscheidzeitpunkt hin festzustellen, weshalb Ergänzungen auch im Beschwerdeverfahren noch möglich sein müssen.

Zeigen sich jedoch grosse Abweichungen zwischen dem bisherigem Investitionsverhalten und den geplanten Investitionsvorhaben dürfen letztere selbstredend kritisch hinterfragt werden. Einem möglichen «Überborden» der Gemeinde ist also nicht prozessual mit einem Einfrieren der Planungszahlen auf einen vergangenen Zeitpunkt zu begegnen, sondern auf der materiellen Ebene mit konkreten, sachlich begründeten Fragen zu bestimmten Investitionsvorhaben.

Im Gegensatz zu einem normalen Bewilligungs- oder Gesuchverfahren, wo Sach- und Rechtslage an einem bestimmten, in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt zu prüfen ist, ist bei einer geltend gemachten Verletzung des Kostendeckungsprinzips zu beurteilen, ob dieses über einen langen Zeitraum und insbesondere auf eine mit entsprechenden Unsicherheiten behafteten Zukunft (Planungshorizont von 10 Jahren) eingehalten wird. Schliesse man eine Anpassung zukunftsgerichteter Finanzpläne bei hängigen Abgabestreiten von vornherein aus, müsste das kommunale Planungsermessen erheblich vergrössert werden, wenn die langfristige Funktion des jeweiligen Spezialfinanzierungsbetriebs wie angestrebt technisch und finanziell sichergestellt sein soll. Ansonsten wären technische (z.B. in Zusammenhang mit den vielenorts zu erarbeitenden GEP 2 beim Abwasser)

und politische Entwicklungen (bis hin zu Gemeindefusionen) bei lang dauernden Verfahren nicht zweckmässig aufzufangen und die sachliche Prüfung des künftigen Bedarfs würde zunehmend verfälscht, wenn nicht gar verunmöglicht.

8.2.8.

Wenn der Saldostand auffällig ist, d.h. einen mehr oder weniger grossen Überschuss ausweist, ist zusätzlich die Zukunftsentwicklung anhand der aktuellen Finanzpläne zu prüfen (SKEE [4-BE.2012.19] vom 9. Juli 2014, Erw. 8.4.). Die Nachführung der Finanzpläne im Laufe eines Beschwerdeverfahrens wird toleriert (Urteil des Bundesgerichts [2C_1020/2011] vom 16. November 2012, Erw. 3.3.; VGE [WBE.2015.187] vom 23. Februar 2016, Erw. 5.2.2. ff.; SKEE [4-BE.2010.37] vom 30. Mai 2012, Erw. 7.1. ff.).

8.2.9.

Ergänzend ist zu prüfen, ob die Finanzplanungen nachvollziehbar und die Prognosen plausibel sind. Die Plausibilitätsprüfung der Finanz- bzw. Investitionspläne beschränkt sich auf die sachliche Notwendigkeit der angegebenen Projekte. Gehen die geplanten Investitionen nicht über die Empfehlungen der einschlägigen Fachverbände (SVGW = Schweizerischer Verein des Gas- und Wasserfachs; VSA = Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) hinaus, werden sie vom Gericht grundsätzlich als fachlich ausgewiesen und damit plausibel anerkannt. Fachlich als richtig anerkannte Investitionsvorhaben sind bei der Kostendeckungsprüfung zu berücksichtigen. Ob dann tatsächlich alles Geplante realisiert werden wird, ist vom Gericht nicht weiter zu untersuchen. Über die notwendigen Projektkredite entscheidet ohne gemeinderechtliche Sonderregelungen letztlich die Gemeindeversammlung. Dem SKE obliegt der Individualrechtsschutz in Erschliessungsabgabeverfahren; das Gericht ist weder Aufsichtsinstanz über das Gebaren der Gemeinden im Bereich der Erschliessungsfinanzierung noch hat es weitergehende Weisungsrechte. Es fehlen ihm sowohl die institutionelle wie die Fachkompetenz, um gegen den Willen einer Gemeinde sachlich notwendige Investitionen durchsetzen zu können.

Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass die Gemeinden in Bezug auf die Realisierung ihrer Planung – zumindest der Abwasserplanung – nicht völlig freie Hand haben. Die im GEP enthaltenen Massnahmen gelten als verbindlich und stehen unter Aufsicht der Abteilung für Umwelt des BVU (Ordner Siedlungsentwässerung des Departementes für Bau, Verkehr und Umwelt [BVU], Blatt 7.3-1 Abs. 4, «Finanzierung der Abwasserentsorgung»). Einnahmeseitig kann vom Gericht im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ohne entsprechende einschlägige Anhaltspunkte keine umfassende Analyse der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten einer Gemeinde zur blossen Überprüfung der Anschlussgebühreneingänge erwartet werden (SKEE [4-BE.2017.21] vom 12. Mai 2021, Erw. 8.3.2.).

8.2.10.

Die Prüfung des Kostendeckungsprinzips setzt voraus, dass Betriebs- und Investitionskosten definiert und nach anerkannten Buchhaltungsgrundsätzen präzise zugeordnet werden können. Dazu sind Betriebs- und Investitionsrechnungen zu führen (Urteil des Bundesgerichts [2C_809/2015] vom 16. Februar 2016, Erw. 5.6.3.1.).

Kantone und Gemeinden sind bei der Ausgestaltung der Abgaberegulierung für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der öffentlichen Abwasseranlagen im Übrigen aber weitgehend frei (Urteil des Bundesgerichts [2C_644/2009] vom 16. August 2010, Erw. 4.2.). Sie bestimmen grundsätzlich selbst, mit welchen Einnahmen, welche Ausgaben gedeckt werden sollen. Vorgegeben ist in Bezug auf die Abwasserbeseitigung einzig, dass die Kosten von den Verursachern zu tragen sind (Art. 60a Abs. 1 GSchG; § 34 Abs. 2 BauG; Erw. 8.2.2.).

8.2.11.

Seit 1994 müssen die Gemeinden des Kantons Aargau die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung als Spezialfinanzierungen (nicht steuerfinanzierter Spezialfinanzierungsbetrieb) führen (§ 91f Abs. 2 GG), wobei die vom Kanton vorgegebenen Rechnungslegungsvorschriften einzuhalten sind (§§ 91a ff. GG und Vollzugsvorschriften der Finanzverordnung [FiV; SAR 617.113] vom 19. September 2012). Seit der Umstellung auf das Harmonisierte Rechnungsmodell 2 (HRM2) per 2014 wird eine Anlagenbuchhaltung geführt.

In der Finanzverordnung wird definiert, was unter einer Investition zu verstehen ist. Es sind grundsätzlich Ausgaben für Erwerb, Erstellung und Verbesserung dauerhafter Vermögenswerte, die zum Verwaltungsvermögen gehören (§ 17 Abs. 1 FiV). Als Investition gelten Ausgaben für Einzelprojekte, welche die Aktivierungsgrenze gemäss § 5 Abs. 1 FiV übersteigen (§ 17 Abs. 2 FiV). Auch Instandstellungs- und Unterhaltskosten an Sachanlagen mit mehrjähriger Nutzungsdauer gelten als Investitionen, wenn sie die Aktivierungsgrenze übersteigen (§ 17 Abs. 2 lit. f FiV; so auch Ordner Siedlungsentwässerung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU], Blatt 7.3-1 letzter Absatz). Ausgaben, welche die Kriterien einer Investition nicht erfüllen, sind als Aufwand zu verbuchen (§ 17 Abs. 4 FiV).

Die kantonalen Rechnungsvorschriften halten die bundesgerichtlichen Vorgaben (Erw. 8.2.10.) grundsätzlich ein.

8.2.12.

Nach den Rechnungslegungsvorschriften sind Ausgaben, welche im Hinblick auf eine mehrjährige Nutzung getätigt werden, Investitionen. Dazu gehören zweifellos der Ersatz und die Erneuerung/Sanierung von

Erschliessungsanlagen. Sie sind folglich aus den Investitionseinnahmen zu bezahlen. Diese Kostenzuweisung ist sodann mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vereinbar, wonach Erneuerungen oder Erweiterungen von Wasser- und Abwasseranlagen, welche allen Liegenschaften zugutekommen, aus Anschlussgebühren bezahlt werden können (Urteil des Bundesgerichts [2C_722/2009] vom 8. November 2010, Erw. 3.5.2.). Konkret ging es in dieser Entscheidung um eine nachträgliche Gebührenerhebung, was aber nichts an der Zulässigkeit der Zuordnung von Erneuerungskosten zu den Investitionen ändert. Soweit für blosser Erneuerungen keine Beiträge erhoben werden, sind diese also aus den Anschlussgebühren zu bezahlen. Der Investitionsbegriff des Erschliessungsabgaberechts deckt sich nicht mit dem ökonomischen Investitionsbegriff.

Im Gewässerschutzgesetz wird der Begriff «Investitionsbedarf» im Übrigen ebenfalls weit verstanden und auf Unterhalt, Sanierung, Ersatz, Anpassungen an gesetzliche Anforderungen und betriebliche Optimierungen angewendet (Art. 60a Abs. 1 lit. d GSchG).

Eine andere Aufteilung der Kostenzuweisung wäre bei entsprechender gesetzlicher Regelung ebenfalls möglich (Urteil des Bundesgerichts [2C_322/2010] vom 22. August 2011, Erw. 4., wo die Erneuerung des Netzes aus periodischen Gebühren zu zahlen war).

8.2.13.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Ersatz- und Erneuerungskosten zu Lasten der Investitionsrechnung gehen. Das entspricht den kantonalen Rechnungslegungsvorschriften. Die Gemeinderechnungen werden auf deren Einhaltung geprüft (§ 94d Abs. 1 lit. c GG). Auf diese stellt das Gericht im Rahmen der Kostendeckungsprüfung ab.

9.

9.1.

Die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips ist auf der Basis der Gemeinderechnungen und der jüngsten genehmigten Finanzpläne zu prüfen. Das Gericht betrachtet die Entwicklung der Zahlen der Vergangenheit grundsätzlich über eine Periode von rund 10 Jahren (Erw. 8.2.7.). Es stellt im Übrigen aber auf den in den Jahresrechnungen ausgewiesenen Vermögensstand ab. Darin sind die Ergebnisse der vorausgehenden Jahre selbstverständlich mitenthalten. Der Blick zurück auf die jüngere Vergangenheit soll aber zeigen, ob die Betriebs- bzw. Investitionsrechnungen ausgeglichen sind bzw. wie der eine oder der andere Bereich zum zuletzt ausgewiesenen positiven oder negativen Vermögensstand beigetragen hat. Aus besonderen Gründen nimmt das Gericht rein rechnerische Korrekturen an früheren Zu- oder Abgängen aus der Spezialfinanzierung vor, so beispielsweise, wenn Mittel der Spezialfinanzierung für andere Zwecke verbraucht worden sind.

Dem Gericht liegen die Ergebnisse Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung aus den genehmigten Jahresrechnungen von der Jahre 2014 bis 2024 und die Finanzpläne 2025 bis 2034 vor. Praxisgemäss beurteilt das SKE die Einhaltung des Kostendeckungsprinzips aufgrund der Gemeindefinanzrechnungen der letzten zehn Jahre. Die nachfolgenden Ausführungen berücksichtigen daher die Ergebnisse der Jahre 2015 bis 2024 und die Finanzpläne 2025 bis 2034.

9.2.

Zunächst ist das Kostendeckungsprinzip in Bezug auf die Spezialfinanzierung Wasserversorgung zu prüfen.

9.2.1.

9.2.1.1.

Die Spezialfinanzierung Wasserwerk wies Ende 2024 eine Nettoschuld von rund Fr. 166'291.00 aus.

In der Spezialfinanzierung Wasserversorgung standen gemäss den Investitionsrechnungen 2015 bis 2024 Einnahmen von rund Fr. 110'503.00 Ausgaben von rund Fr. 520'334.00 gegenüber. Die Betriebsrechnung (Erfolgsrechnung) erzielte in der gleichen Periode 2015 bis 2024 einen Ertragsüberschuss von rund Fr. 268'380.00 (Ertrag Fr. 1'083'778.00 - Fr. 815'398.00 Aufwand).

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass sich aus den Zahlen der Vergangenheit keine überhöhte Wasseranschlussgebühr (Einnahmen Investitionsrechnung) ablesen lässt.

9.2.1.2.

Ist der Saldostand auffällig, d.h. weist er einen mehr oder weniger grossen Überschuss aus, ist zusätzlich die Zukunftsentwicklung anhand der aktuellen Finanzpläne zu prüfen (Erw. 8.2.8.). Mangels eines Überschusses würde sich vorliegend der Blick auf die künftige Entwicklung erübrigen.

9.2.2.

9.2.2.1.

Der Vollständigkeit halber und aufgrund des ausdrücklichen Vorbringens von Zweifeln an der Finanzplanung durch die Beschwerdeführerin prüft das Gericht dennoch die künftige Entwicklung.

9.2.2.2.

Gemäss dem Investitionsplan Wasserversorgung sollen in der Periode 2025 bis 2034 Investitionen im Umfang von Fr. 1'017'000.00 getätigt und Fr. 50'000.00 Einnahmen generiert werden. Es ist somit geplant, pro Jahr durchschnittlich Fr. 101'700.00 (Fr. 1'017'000.00 ÷ 10) zu investieren;

demgegenüber stehen Einnahmen aus Anschlussgebühren von durchschnittlich Fr. 5'000.00 pro Jahr.

Dies entspricht in etwa der Hälfte der durchschnittlichen Einnahmen aus Anschlussgebühren der vergangenen zehn Jahre (rund Fr. 11'000.00 pro Jahr). Die Beschwerdeführerin bringt diesbezüglich vor, ihre eigene Gebühr sei nicht berücksichtigt worden und zudem sei der Bau zahlreicher Häuser geplant, deren Gebühren auch nicht berücksichtigt worden seien. Anlässlich der Verhandlung wurde thematisiert, ob und wie die vorliegende Gebühr verbucht wurde (vgl. dazu im Detail Erw. 9.4.).

9.2.2.3.

Gemäss dem Investitionsplan geht die Beschwerdegegnerin für dieselbe Zeitspanne von einem Ertrag von insgesamt Fr. 1'160'378.00 und einem Aufwand von insgesamt Fr. 978'390.00 aus.

9.2.2.4.

Der Finanzplan weist am Schluss des Planungshorizonts einen Fehlbetrag von rund Fr. 951'303.00 aus. Zulässig wäre ein Überschuss von rund Fr. 203'400.00 (durchschnittliche jährliche Investitionen von rund Fr. 101'700.00 x 2; Erw. 8.2.6.).

Es liegt damit für die Spezialfinanzierung Wasserversorgung auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung keine Überschreitung und damit keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vor. Es kann unter diesen Umständen auch offenbleiben, ob und wie die vorliegend strittige Gebühr verbucht wurde (vgl. im Detail Erw. 9.4.).

9.2.2.5.

Wie ausgeführt (Erw. 8.2.9.) beschränkt sich die gerichtliche Prüfung auf die sachliche Notwendigkeit der Projekte. Gehen die geplanten Investitionen nicht über die Empfehlungen der einschlägigen Fachverbände hinaus, werden sie vom Gericht grundsätzlich als fachlich ausgewiesen und damit plausibel anerkannt. Die Finanzplanung erscheint nachvollziehbar und die Prognosen sind plausibel (vgl. im Detail Erw. 9.4.).

9.2.3.

Zusammenfassend folgt aus dem Gesagten, dass bezüglich der Spezialfinanzierung Wasser keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vorliegt.

9.3.

Sodann ist das Kostendeckungsprinzip in Bezug auf die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung zu prüfen.

9.3.1.1.

Die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung wies Ende 2024 eine Nettoschuld von rund Fr. 908'736.00 aus.

In der Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung standen gemäss den Investitionsrechnungen 2015 bis 2024 Einnahmen von rund Fr. 463'092.00 Ausgaben von rund Fr. 1'543'729.00 gegenüber (Finanzierungsfehlbetrag von rund Fr. 1'080'637.00).

Die Betriebsrechnung (Erfolgsrechnung) erzielte in der gleichen Periode 2015 bis 2024 einen Ertragsüberschuss von rund Fr. 263'597.00 (Ertrag Fr. 1'430'155.00 - Fr. 1'166'558.00 Aufwand).

Die Betriebsrechnung war innert der betrachteten Vergangenheit relativ ausgeglichen.

Als Zwischenfazit kann festgehalten werden, dass sich aus den Zahlen der Vergangenheit keine überhöhten Abwasseranschlussgebühren (Einnahmen Investitionsrechnung) ablesen lassen.

9.3.1.2.

Ist der Saldostand auffällig, d.h. weist er einen mehr oder weniger grossen Überschuss aus, ist zusätzlich die Zukunftsentwicklung anhand der aktuellen Finanzpläne zu prüfen (Erw. 8.2.8.). Mangels eines Überschusses würde sich ein Blick auf die künftige Entwicklung erübrigen.

9.3.2.

Der Vollständigkeit halber und aufgrund des ausdrücklichen Vorbringens von Zweifeln an der Finanzplanung durch die Beschwerdeführerin prüft das Gericht dennoch auch die künftige Entwicklung bezüglich der Spezialfinanzierung Abwasser.

Gemäss dem Investitionsplan Abwasserbeseitigung sollen in der Periode 2025 bis 2034 Investitionen im Umfang von Fr. 1'017'000.00 getätigt und Fr. 70'000.00 Einnahmen generiert werden (Saldo von -Fr. 947'000.00). Es ist somit geplant, pro Jahr durchschnittlich Fr. 101'700.00 (Fr. 1'017'000.00 ÷ 10) zu investieren; demgegenüber stehen Einnahmen aus Anschlussgebühren von durchschnittlich Fr. 7'000.00.

Gemäss dem Investitionsplan geht die Beschwerdegegnerin für dieselbe Zeitspanne von einem Ertrag von insgesamt Fr. 1'735'723.00 und einem Aufwand von insgesamt Fr. 1'507'554.00 aus.

Der Finanzplan weist am Schluss des Planungshorizonts einen Fehlbetrag von rund Fr. 1'627'567.00 aus. Zulässig wäre ein Überschuss von rund

Fr. 203'400.00 (durchschnittliche jährliche Investitionen von rund Fr. 101'700.00x 2; Erw. 8.2.6.).

Es liegt damit für die Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung auch unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklung keine Überschreitung und damit keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vor; auch hier kann offenbleiben, ob die Gebühr der Beschwerdeführerin korrekt miteinbezogen wurde (vgl. dazu im Detail Erw. 9.4.).

9.4.

Die Beschwerdeführerin bringt bezüglich beiden Spezialfinanzierungen insbesondere vor, die der Beschwerdeführerin auferlegten Anschlussgebühren Wasser und Abwasser seien nirgends berücksichtigt worden, weshalb die Finanzplanung stark in Frage gestellt werde (Erw. 8.1.1.). Die Beschwerdegegnerin hat die Investitionspläne 2025 bis 2034 eingereicht. Demnach werden in der Spezialfinanzierung Wasserversorgung mit Anschlussgebühren von jährlich rund Fr. 5'000.00 und in der Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung mit Anschlussgebühren von jährlich Fr. 7'000.00 gerechnet. Sie bringt sodann vor, die Übersicht über den Bauzustand gemäss dem Stand der Erschliessung 2023 zeige, dass in den Jahren 2024-2018 rund 0.66 ha Bauland als überbauungsreif ausgewiesen sei. Dies entspreche Neubauten von rund 10 Einfamilienhäusern innert der kommenden 5 Jahren, d.h. mindestens zwei Bauten pro Jahr. Die entsprechenden Anschlussgebühren seien in der Finanzplanung nicht korrekt nachgewiesen.

Der Einwand der Beschwerdeführerin ist folglich berechtigt, zumal die Beschwerdegegnerin bereits vorliegend Wasseranschlussgebühren von Fr. 14'968.00 und Abwasseranschlussgebühren von Fr. 74'792.00 fordert, mithin bezogen auf die Finanzplanung Wasser rund das dreifache, bezogen auf die Finanzplanung Abwasser beinahe das elffache.

Betrachtet man die Investitionsrechnungen der Jahre 2015 bis 2024, wurden jeweils pro Jahr Anschlussgebühren für die Wasserversorgung zwischen Fr. 85.00 und rund knapp Fr. 29'000.00; im Jahresdurchschnitt Fr. 11'000.00 eingenommen. Der Durchschnittswert entspricht dem Doppelten des Betrages in der Finanzplanung.

Bezogen auf die Spezialfinanzierung Abwasser wurden in den Jahren 2015 bis 2024 Anschlussgebühren zwischen rund Fr. 800.00 und Fr. 116'000.00; im Jahresdurchschnitt rund Fr. 46'000.00 eingenommen. Der Durchschnittswert entspricht rund dem 6.5-fachen des Betrages in der Finanzplanung.

Anlässlich der Verhandlung wurde dies thematisiert. Die Beschwerdegegnerin führte dazu aus, dass die Zahlen aufgrund der Bauentwicklung der

kommenden Jahre plausibel seien. Es sei nicht mehr viel Bauland übrig, weshalb eine zurückhaltende Prognose richtig sei. Auf das Vorhalten der Beschwerdeführerin, es sei eine Fläche von 0.66 ha baureifes Bauland ausgewiesen, bringt die Beschwerdegegnerin vor, es sei vielleicht möglich, dass noch 10 Häuser gebaut werden könnten. Das Problem bestehe jedoch darin, dass diese Flächen im Eigentum von Grundeigentümern stehen, die seit einiger Zeit keinen Überbauungswillen hätten – die Flächen würden daher brach liegen, eine Überbauung sei nicht möglich (Protokoll, S. 14 f.). Zudem komme es in der Gemeinde Q._____ nur selten vor, dass eine derart grosse Fläche überbaut werde (Protokoll, S. 13). Die Erklärungen scheinen dem Gericht plausibel.

Bezüglich des fehlenden Miteinbezuges der Gebühren der Beschwerdeführerin zeigt sich, dass bei Fehlbeträgen von rund Fr. 950'000.00 (Wasser; Erw. 9.2.2.4.) und rund Fr. 1.6 Mio. (Abwasser; Erw. 9.3.2.) offengelassen werden kann, ob die Anschlussgebühr der Beschwerdeführerin miteinbezogen wurde; am Resultat würde sich jedenfalls nichts ändern.

9.5.

Auffällig ist sodann, dass die Beschwerdegegnerin für beide Spezialfinanzierungen von den exakt gleichen Investitionsbeträgen ausgeht. Dies wurde anlässlich der Verhandlung thematisiert. Die Beschwerdegegnerin erklärt, dies sei Zufall (Protokoll, S. 15).

9.6.

Nach dieser Prüfung ergibt sich, dass die Finanzplanung aus Sicht des Gerichts nachvollziehbar und die Prognosen plausibel sind. Es ist der Beschwerdeführerin jedoch zuzustimmen, dass die Finanzplanung nicht vollständig ist, zumal die Gebühren der Beschwerdeführerin offensichtlich nicht miteinbezogen wurden. Dies ändert jedoch nichts am Resultat. Dafür spricht auch, dass beide Finanzpläne für das Jahr 2034 keinerlei Investitionen vorsehen; die Investitionen werden aus Sicht des Gerichts daher tendenziell eher noch höher ausfallen.

9.7.

Zusammenfassend ist folglich festzuhalten, dass die Jahresrechnungen 2015 bis 2024 sowohl bezüglich der Spezialfinanzierung Wasserversorgung als auch Abwasserbeseitigung keinen Überschuss aufweisen und daher keine Zukunftsprüfung notwendig wäre. Das Kostendeckungsprinzip ist jedoch auch unter Berücksichtigung der Zukunftsbetrachtung bei beiden Spezialfinanzierungen klar nicht verletzt. Zu beachten ist, dass beide Finanzpläne für das Jahr 2034 keinerlei Investitionen vorsehen; diese werden folglich tendenziell eher noch höher ausfallen.

10.

10.1.

Die Beschwerdeführerin stellt die Finanzpläne in Frage (Erw. 8.1.1.).

10.2.

Wie ausgeführt (Erw. 8.2.4.) schreibt das Kostendeckungsprinzip keine Aufgliederung des Verwaltungszweigs in Teilbereiche vor; entsprechend ist nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung das Kostendeckungsprinzip grundsätzlich auf die jeweilige Spezialfinanzierung als Ganzes anzuwenden. Ergeben sich jedoch Hinweise, dass die Benützungsgebühren zu Lasten der Anschlussgebühren ungerechtfertigt niedrig gehalten werden, ist getrennt zu untersuchen, ob die Investitionsausgaben verglichen mit den Baubeiträgen und Anschlussgebühren einerseits und die Unterhalts- und Betriebsaufwendungen verglichen mit den Benützungsgebühren andererseits das Kostendeckungsprinzip einhalten.

Die Rechnungslegungsvorschriften qualifizieren Ausgaben, welche im Hinblick auf eine mehrjährige Nutzung getätigt werden, als Investitionen (insbesondere Ersatz und Erneuerung/Sanierung von Erschliessungsanlagen). Folglich sind diese auch aus den Investitionseinnahmen zu bezahlen (Erw. 8.2.12.). Die Finanzverordnung definiert Investitionen wie folgt (§ 17 FiV): Investitionen sind Ausgaben für Erwerb, Erstellung und Verbesserung dauerhafter Vermögenswerte, die zum Verwaltungsvermögen gehören (Abs. 1). Insbesondere gelten Instandstellungs- und Unterhaltskosten an Sachanlagen mit mehrjähriger Nutzungsdauer als Investitionen, sofern sie pro Einzelprojekt die Aktivierungsgrenze gemäss § 5 Abs. 1 FiV übersteigen (Abs. 2 lit. f). Ausgaben, die die Kriterien einer Investition nicht erfüllen, sind als Aufwand zu verbuchen. Beiträge, werden gemäss § 17 Abs. 3 FiV der Investitionsrechnung belastet, wenn das zu realisierende Projekt die Aktivierungsgrenze des beitragsempfangenden Gemeinwesens übersteigt).

10.3.

Die Aktivierungsgrenze für die Verbuchung von Investitionen wird nach Anzahl Einwohner festgelegt (§ 5 Abs. 1 FiV). Per 31. Dezember 2025 lag die Anzahl Einwohner der Gemeinde Q._____ bei kkk (vgl. www.aaa.swiss › Portrait › Zahlen und Fakten; zuletzt abgerufen am 27. Januar 2026). Bei Gemeinden mit bis 1'000 Einwohner beträgt die Aktivierungsgrenze Fr. 25'000.00 (§ 5 Abs. 1 lit. a FiV).

10.4.

10.4.1.

Gemäss den geltenden Rechnungslegungsvorschriften sind Ausgaben, welche im Hinblick auf eine mehrjährige Nutzung getätigt werden, Investitionen, sofern sie pro Einzelprojekt die Aktivierungsgrenze übersteigen. Dazu gehören zweifellos auch der Ersatz und die Erneuerung und

Sanierung von Erschliessungsanlagen. Sie sind folglich aus den Investitionseinnahmen zu bezahlen (Erw. 10.2.). Die Beschwerdeführerin kritisiert keine konkrete Zuordnung, sondern erhebt lediglich allgemeine Zweifel an den Finanzplänen (Protokoll, S. 15 f.).

Aus dem Investitionsplan Wasserversorgung ergibt sich, dass die zugeordneten Ausgaben allesamt für den Neubau, den Ausbau oder die Sanierung von Wasserleitungen aufgewendet werden sollen oder in Zusammenhang mit Strassenbauprojekten stehen. Die Aktivierungsgrenze von Fr. 25'000.00 pro Einzelprojekt ist für sämtliche Einzelprojekte erreicht. Für das Gericht sind im Investitionsplan Wasserversorgung keine Zuordnungen erkennbar, die zu beanstanden wären.

Aus dem Investitionsplan Abwasserbeseitigung ergibt sich, dass die zugeordneten Ausgaben allesamt für den Neubau, den Ausbau oder die Sanierung von Kanalisationsleitungen geplant sind oder wiederum in Zusammenhang mit Strassenbauprojekten stehen. Die Aktivierungsgrenze von Fr. 25'000.00 pro Einzelprojekt ist auch hier für sämtliche Einzelprojekte erreicht. Auch bezüglich der Zuordnungen der Investitionen betreffend die Abwasserbeseitigung sind für das Gericht keine Beanstandungen erkennbar.

11.

11.1.

Die Beschwerdeführerin rügt weiter die Verletzung des Äquivalenz- und des Verhältnismässigkeitsprinzips, indem die neuen Gebäude gegenüber den bisherigen Bauten das öffentliche Leistungsnetz maximal gleich (Gebäude Nr. III) bzw. weniger stark (Gebäude Nr. mmm) in Anspruch nehmen würden. Daher sei die Anwendung von §§ xyz WR und xyz AR unangemessen. Unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgebotes seien die Gebühren im Sinne von besonderen Verhältnissen gemäss §§ xyz WR und xyz AR dahingehend anzupassen, dass die Anschlussgebühren nur für die erweiterten Flächen zu erheben seien (Beschwerde, Rz. 27-29; Replik, Rz. 7-8 und 11-14; Protokoll, S. 16 f.; Erw. 4.2.1.).

11.2.

11.2.1.

Wie ausgeführt (Erw. 3.3.) sind die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern zu überbinden (Art. 60a GSchG).

11.2.2.

Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass das in Art. 60a GSchG statuierte Verursacherprinzip seine Wirkungen vor allem bei den periodischen Benützungsgebühren entfaltet, welche einen Bezug zur produzierten Abwassermenge haben müssen. Allein darin, dass eine

Bestimmung des kommunalen Rechts für die Bemessung der Anschlussgebühren auf Grössen abstellt, welche die künftig anfallende Abwassermenge indirekt, bzw. in abstrahierter Weise erfassen, liege noch keine Verletzung des durch Art. 60a Abs. 1 lit. a GSchG statuierten Verursacherprinzips (Urteil des Bundesgerichts [2C_847/2008] vom 8. September 2009 zur Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert; Urteil des Bundesgerichts [2C_101/2007] vom 22. August 2007 zur Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudevolumen).

11.2.3.

Wie bereits ausgeführt unterliegen Gebühren dem Äquivalenzprinzip, welches im Bereich der Kausalabgaben einerseits das Verhältnismässigkeitsprinzip, andererseits das Willkürverbot konkretisiert. Nach dem Äquivalenzprinzip muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für die Abgabepflichtigen hat (Erw. 5.2.2.). Die Anschlussgebühren richten sich im Grundsatz nach dem Mass des Vorteils, welcher dem Grundeigentümer erwächst; eine Schematisierung ist jedoch zulässig (Erw. 5.2.3.). Ein Abweichen ist nur dann geboten, wenn eine Baute einen ausserordentlich hohen oder tiefen Abwasseranfall verursacht. Die Gebühr darf jedenfalls nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung des Gemeinwesens stehen (Erw. 5.2.4.).

11.2.4.

In BGE 150 II 153 (10. Oktober 2023) wandte das Bundesgericht seine neue Rechtsprechung zum Kostendeckungsprinzip (Keine Prüfung von Verfassungen wegen, vgl. Erw. 8.2.2.3.) ohne nähere Begründung analog auf das Verhältnismässigkeitsprinzip an:

«Damit beruht die Kostenaufgabe auf einer ausreichenden, klaren gesetzlichen Grundlage, so dass sich die Frage nach der Einhaltung des Kostendeckungsprinzips und des Äquivalenzprinzips nicht mehr stellt»
(zit. BGE 150 II 153, Erw. 5.3.3.; mit Verweis auf BGE 149 I 305).

In einem Urteil vom 31. Januar 2025 (9C_348/2024) dagegen nimmt das Bundesgericht wieder eine vom Legalitätsprinzip unabhängige Prüfung des Äquivalenzprinzips vor (Erw. 4.2.2. und 5.; vgl. dazu auch RENÉ WIEDERKEHR/JOHANNES FRINGS in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 5/2025, S. 278 ff., insb. S. 284).

Es ist daher nachfolgend die Einhaltung des Äquivalenzprinzips zu prüfen.

11.3.

Im vorliegenden Fall wird als Bemessungsgrundlage die Fläche zugrunde gelegt (Erw. 3.4.2. und Erw. 3.5.2.). Es ist – abgesehen vom Spezialtarif für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen (Erw. 5.3.) – keine ausserordentliche Ausnahmesituation erkennbar, welche einen

korrigierenden Eingriff verlangen würde. Es liegt keine Verletzung des Äquivalenzprinzips vor.

12.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich beim Bauprojekt der Beschwerdeführerin um einen Ersatzbau handelt (Erw. 4.). Bei einzelnen Flächen ist der Spezialtarif für gewerbliche und industrielle Produktions- und Arbeitsflächen anzuwenden, wodurch sich die Wasseranschlussgebühr auf rund Fr. 10'788.90 und die Abwasseranschlussgebühr auf rund Fr. 62'401.90 reduziert (Erw. 5.3.6.8.). Die in den Jahren 1982 und 1987 bereits geleisteten Gebührenzahungen wurden korrekt in Abzug gebracht (Erw. 6.). Eine Versickerung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich; die Flächen des Carports und weitere befestigte Flächen werden folglich in die Kanalisation entwässert, wofür eine Anschlussgebühr zu leisten ist (Erw. 7.). Schliesslich ist festzuhalten, dass weder eine Verletzung des Kostendeckungs- (Erw. 8.-10.) noch des Äquivalenzprinzips vorliegt (Erw. 11.).

13.

13.1.

Abschliessend sind die Kosten zu verlegen.

13.2.

13.2.1.

Die Verfahrenskosten werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführerin obsiegt zu rund 26 %; sie hat folglich 74 % der Verfahrenskosten zu tragen.

13.2.2.

Am 1. Juli 2024 sind das Allgemeine Gebührengesetz (GebührG; SAR 662.100) vom 19. September 2023 und das Gebührendekret (GebührD; SAR 662.110) vom 19. September 2023 in Kraft getreten. Gemäss § 20 Abs. 1 lit. a GebührD beträgt die Gebühr in der gerichtlichen Verwaltungsrechtspflege für das Verfahren vor dem Spezialverwaltungsgericht Fr. 200.00 bis Fr. 15'000.00. Innerhalb dieses Rahmens ist die Gebühr in vermögensrechtlichen Streitsachen vor dem Spezialverwaltungsgericht nach den halben Grundansätzen gemäss § 7 Abs. 1 GebührD festzulegen.

13.2.3.

Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdegegnerin Gebühren von insgesamt rund Fr. 89'760.00 verfügt (Wasseranschlussgebühr: Fr. 14'967.80; Abwasseranschlussgebühr Fr. 74'792.31 [abzüglich der bereits geleisteten Zahlungen aus den Jahren 1982/1987], A.7.). Die Beschwerdeführerin verlangt (Hauptantrag) eine Reduktion der Gebühren auf insgesamt Fr. 26'837.20 (Wasseranschlussgebühr: Fr. 2'595.00; Abwasseranschlussgebühr: Fr. 7'106.65 + Fr. 17'135.55; C.1., Ziff. 2, 4 und 6).

Der Streitwert liegt folglich bei rund Fr. 62'923.00.

Für Streitwerte von Fr. 52'001.00 bis Fr. 100'000.00 beträgt der Grundansatz gemäss § 7 Abs. 1 Gebühd Fr. 770.00 plus 7.0 % des Streitwertes. Beim vorliegenden Streitwert ergibt sich daraus ein Grundansatz von rund Fr. 5'200.00. Die Gebühr (halber Grundansatz) beträgt Fr. 2'600.00.

13.2.4.

Der Kostenvorschuss von Fr. 1'300.00 (Verfügung vom 7. Oktober 2024) wird angerechnet.

13.3.

13.3.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt (§ 32 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 29 VRPG).

Bei teilweisem Obsiegen sind die Anteile des Obsiegens/Unterliegens, also die Quoten, miteinander zu verrechnen (VGE [WBE.2011.325] vom 18. Juni 2012 in: AGVE 2012 S. 223 ff.). Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin daher einen Parteikostenersatz zu bezahlen. Die Beschwerdeführer unterliegt zu rund 74 %, weshalb sie der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von 48 % zu bezahlen hat (74 %-26 %).

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) vom 10. November 1987. Innerhalb des vorgesehenen Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie der Bedeutung und Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 1 lit. a und Abs. 2 AnwT). Davon kann in Ausnahmefällen (besonders hoher Aufwand oder Missverhältnis zwischen Entschädigung und tatsächlich geleisteter Arbeit) abgewichen werden (§ 8b AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag, inklusive Auslagen und MWST, festgelegt (§ 8c AnwT). Bei hohem Streitwert kann die Entschädigung zudem bis zu einem Drittel herabgesetzt werden. Diese Bestimmung gilt entgegen dem Wortlaut für die Vertreter beider Seiten (§ 12a AnwT; AGVE 2011 S. 247). Ein Streitwert über Fr. 100'000.00 gilt nach der Praxis des Gerichts stets als hoch (SKEE [4-SV.2015.5] vom 14. Juni 2017, Erw. 14.2.3.; AGVE 2013 S. 484). Diese Praxis kommt aus Gründen der Rechtsgleichheit auch bei der Festsetzung der Parteientschädigung zu Gunsten des Gemeinwesens zur Anwendung (AGVE 2011 S. 252 f.). Hier liegt kein hoher Streitwert vor.

13.3.2.

Für das vorliegende Verfahren ist von einem Streitwert von Fr. 62'923.00 auszugehen (Erw. 13.2.3.). Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a Ziff. 3 AnwT geht der Entschädigungsrahmen für Streitwerte von Fr. 50'000.00 bis

Fr. 100'000.00 von Fr. 3'000.00 bis Fr. 10'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts sowie nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt.

Für das vollständig durchgeführte Verfahren wäre eine Parteientschädigung von Fr. 5'300.00 angemessen. Davon hat die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin 48 %, somit rund Fr. 2'500.00 (inkl. MWST und Auslagen) zu bezahlen (AGVE 2012 S. 223 ff.).

Das Gericht erkennt:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Wasseranschlussgebühr auf Fr. 10'788.90 und die Abwasseranschlussgebühr auf Fr. 62'401.90 reduziert. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

2.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus der Staatsgebühr von Fr. 2'600.00 und Auslagen von Fr. 100.00, zusammen Fr. 2'700.00, werden zu 74 % der Beschwerdeführerin und zu 26 % der Beschwerdegegnerin auferlegt.

Nach Anrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 1'300.00 hat die Beschwerdeführerin noch Fr. 698.00 zu bezahlen.

Die Beschwerdegegnerin hat Fr. 702.00 zu bezahlen.

2.2.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin einen pauschalen Parteikostenersatz von Fr. 2'500.00 (inklusive Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Zustellung

- Vertreterin der Beschwerdeführerin (2, je eines für sich und zuhanden ihrer Klientin)
- Vertreter der Beschwerdegegnerin (2, je eines für sich und zuhanden seiner Klientin)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichterin/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, 21. Januar 2026

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

L. Käser