

4-BE.2025.16

Urteil vom 6. Mai 2026

Besetzung Präsident B. Wehrli
 Richter D. Peter
 Richter U. Voegeli
 Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Beschwerde- **A.**_____
führer

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

Gegenstand Benützungsgebühren (Wasser und Abwasser)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

A._____ ist Alleineigentümer der Parzelle aaa an der R-Strasse bbb in Q._____. Mit Rechnung vom 7. August 2025 wurde A._____ die Akontorechnung für Wasser- und Abwasserbenützungsgebühren sowie Grundgebühren Wasser und ARA der Liegenschaft R-Strasse bbb für die Periode vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 in Höhe von insgesamt Fr. 210.00 zugestellt.

A.2.

Mit Schreiben vom 14. August 2025 gelangte A._____ an die Finanzverwaltung der Gemeinde Q._____ und ersuchte darum, die Rechnung wie in den Vorjahren an die Mieter der Liegenschaft zuzustellen. Sollte der Mieter die Rechnung nicht begleichen, könne sich die Finanzverwaltung an ihn wenden.

A.3.

Die Finanzverwaltung der Gemeinde Q._____ teilte A._____ daraufhin mit Schreiben vom 15. August 2025 mit, dass es nicht Aufgabe der Gemeinde sei, Verwaltungsaufgaben von Privatliegenschaften zu übernehmen. Die Tatsache, dass die Rechnungen in den vergangenen 15 Jahren den Mietern zugestellt worden seien, schliesse eine Verfahrensänderung nicht aus.

B.1.

Am 25. August 2025 stellte die Gemeinde Q._____ A._____ die Akontorechnung für Wasser- und Abwasserbenützungsgebühren der Liegenschaft R-Strasse bbb für die Periode vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 erneut mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen zu.

B.2.

Mit Schreiben vom 27. August 2025 erhob A._____ beim Gemeinderat Q._____ Einsprache gegen die Zustellung der Akontorechnung Wasser und Abwasser an seine Adresse.

B.3.

Der Gemeinderat Q._____ wies die Einsprache mit Einspracheentscheid vom 29. September 2025 vollumfänglich ab.

C.

Dagegen erhob A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 29. Oktober 2025 Einsprache (recte: Beschwerde) beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE) und beantragte, die Akontorechnung Wasser und Abwasser vom 7. August 2025 sei den Mietern der Liegenschaft R-Strasse bbb in Q._____ zuzustellen.

D.1.

Mit Schreiben vom 31. Oktober 2025 wurde der Beschwerdeführer über die Eintragung seiner Eingabe als Beschwerde und das weitere Vorgehen informiert.

D.2.

Nachdem der Kostenvorschuss von Fr. 200.00 (Verfügung des SKE vom 31. Oktober 2025) fristgerecht geleistet worden war, brachte das SKE die Beschwerde der Einwohnergemeinde Q._____ (künftig: Beschwerdegegnerin) mit Schreiben vom 14. November 2025 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist zur Vernehmlassung bis 15. Dezember 2025.

E.1.

Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Eingabe vom 24. November 2025 vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

E.2.

Mit Schreiben vom 28. November 2025 brachte das SKE die Beschwerdeantwort dem Beschwerdeführer zur Kenntnis. Ihm wurde freigestellt, bis 13. Januar 2026 eine Replik zu erstatten.

F.

Der Beschwerdeführer verzichtete konkludent auf die Erstattung einer Replik. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

G.1.

Mit Vorladung vom 6. Februar 2026 teilte das SKE den Parteien mit, dass es eine mündliche Verhandlung nicht für notwendig erachte. Sollten sie dennoch eine mündliche Anhörung wünschen, hätten sie dies dem Gericht bis spätestens 16. März 2026 schriftlich mitzuteilen.

G.2.

Beide Parteien verzichteten auf die Durchführung einer Verhandlung. Mit Schreiben vom 27. März 2026 teilte das SKE den Parteien mit, dass am 6. Mai 2026 keine Verhandlung stattfinde und das Gericht den Fall ohne Parteibeteiligung beraten und das Urteil fällen werde.

G.3.

Am 6. Mai 2026 hat das Gericht die Streitsache ohne Parteibeteiligung beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

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

1.2.

Der Entscheid des Gemeinderats vom 29. September 2025 ist ein Einspracheentscheid im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Damit ist das SKE für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.3.

Zur Einreichung einer Beschwerde ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse geltend macht (§ 42 lit. a VRPG). Als Adressat des Einspracheentscheids vom 29. September 2025 hat der Beschwerdeführer ein solches schutzwürdiges und aktuelles Interesse.

1.4.

Der Einspracheentscheid ist dem Beschwerdeführer am 2. Oktober 2025 zugegangen. Somit ist die mit Poststempel vom 29. Oktober 2025 versehene Beschwerde ohne Weiteres fristgerecht erhoben worden.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

Der Beschwerdeführer bestreitet nicht die Höhe der ihm in Rechnung gestellten Wasser- und Abwasserbenützungsgebühren. Er macht jedoch geltend, diese seien nicht ihm, sondern wie bisher den Mietern seiner Liegenschaft in Rechnung zu stellen.

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 (BGE 126 I 183, mit Hinweisen; BGE 132 II 374; vgl. auch Art. 127 Abs. 1 BV, der analog auf andere Geldleistungen anwendbar ist [BGE 134 I 180]).

In Bezug auf Kanalisationsabgaben schreibt das Bundesrecht den Kantonen zudem die Überwälzung der Kosten auf die Verursacher vor (Art. 60 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz [GSchG; SR 814.20] vom 24. Januar 1991).

Der Kanton Aargau ermächtigt die Gemeinden, von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Abwasserbeseitigung zu erheben. Er verpflichtet die Gemeinden, für nicht gedeckte Kosten sowie für den Betrieb der Anlagen Gebühren zu erheben (§ 34 Abs. 2 BauG). Die Gemeinden haben auch die erforderlichen Vorschriften zu erlassen, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG). Abgaben für die Abwasserentsorgung sind sodann ausdrücklich nach dem Verursacherprinzip zu erheben (§ 23 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007).

3.2.

Die Gemeinde Q._____ stützt sich für die Erhebung von Wasser- und Abwasserbenützungsgebühren auf das Reglement Erschliessungsfinanzierung (kurz: RFE) vom tt.mm. 2006. Das Reglement wurde entsprechend der Kompetenzordnung in § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100) vom 19. Dezember 1978 von der Einwohnergemeindeversammlung am tt.mm. 2006 beschlossen.

3.3.

Zur Bezahlung der Benützungsgebühren sind jeweils diejenigen Personen verpflichtet, die im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht das Grundeigentum besitzen oder benützen (§ 31 Abs. 1 RFE). § 30 Abs. 1 RFE sieht vor, dass die Rechnungsstellung in regelmässigen Zeitabständen (Quartal, Semester, Jahr) zu erfolgen hat. Die Rechnungssteller behalten sich vor, Zwischenabrechnungen oder Teilabrechnungen im Rahmen der voraussichtlichen Benützungsgebühren zu stellen (§ 30 Abs. 2 RFE). Bei Besitzer- oder Benützerwechsel werden die Gebühren auf den Zeitpunkt des Wechsels abgerechnet (§ 30 Abs. 3 RFE). Bei Handänderungen haften Verkäufer und Käufer solidarisch für ausstehende Benützungsgebühren (§ 31 Abs. 2 RFE).

3.4.

3.4.1.

Die Wasserbenützungsgebühren setzen sich aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr zusammen (§ 43 RFE und § 44 RFE). Pro Wasserzähler ist eine Grundgebühr zu entrichten (§ 43 RFE). Diese beträgt gemäss Gebührenordnung Erschliessungsfinanzierung, gültig ab 1. April 2006, Abschnitt Benützungsgebühren Wasser, Ziff. 2./21, Fr. 48.00 pro

Messtelle (Wasserzähler) pro Jahr. Die Verbrauchsgebühr errechnet sich nach dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug (§ 44 Abs. 1 RFE). Die Verbrauchsgebühr wird in Fr. pro m³ bezogenem Wasser berechnet (§ 44 Abs. 2 RFE) und beträgt Fr. 1.50 pro m³ (Gebührenordnung Erschliessungsfinanzierung, Abschnitt Benützungsgebühren Wasser, Ziff. 2./21).

3.4.2.

Die Abwasserbenützungsgebühren setzen sich ebenfalls aus einer Grundgebühr und einer Verbrauchsgebühr zusammen (§ 39 RFE und § 40 RFE). Die Grundgebühr für die Benützung der Abwasseranlagen bemisst sich pro Wasserzähler (§ 39 Abs. 1 RFE). Sie beträgt Fr. 72.00 pro angeschlossene Anlage (Gebührenordnung Erschliessungsfinanzierung, Abschnitt Benützungsgebühren Abwasser, Ziff. 2./22). In Liegenschaften ohne Wasserzähler wird die Grundgebühr auf Basis vergleichbarer Bauten festgelegt. Die Verbrauchsgebühr richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch (§ 40 Abs. 1 RFE). Sie wird in Fr. pro m³ Frischwasser berechnet (§ 40 Abs. 2 RFE) und beträgt Fr. 1.60 pro Kubikmeter verbrauchtem Frischwasser (Gebührenordnung Erschliessungsfinanzierung, Abschnitt Benützungsgebühren Abwasser, Ziff. 2./22). Bei Liegenschaften ohne Wasserzähler wird eine pauschale Verbrauchsgebühr berechnet (§ 40 Abs. 3 RFE).

3.5.

Das RFE enthält alle wesentlichen Angaben zur Erhebung von verbrauchsabhängigen Wasser- und Abwasserbenützungsgebühren und wurde von der dafür zuständigen Gemeindeversammlung erlassen. Es kann somit festgehalten werden, dass mit dem RFE eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Wasser- und Abwasserbenützungsgebühren vorliegt.

4.

4.1.

Der Beschwerdeführer macht geltend, § 31 Abs. 1 RFE regle klar, dass derjenige, welcher das Grundeigentum benütze, verpflichtet sei, die Benützungsgebühren zu bezahlen. Die Begründung der Praxisänderung mit der Rechtsgleichheit erscheine ihm als Ausrede, damit sich die Gemeinde nicht an ihr eigenes Reglement halten müsse. Es sei kein Grund ersichtlich, warum eine Praxis, welche 15 Jahre lang einwandfrei funktioniert habe, nun nicht mehr gelten solle. Für die Finanzverwaltung der Gemeinde Q._____ entstehe kein Mehraufwand, wenn die Rechnung an die Adresse des Grundeigentumsbenützers zugestellt werde. Die Mieter seien ohnehin im EDV-System der Gemeinde vorhanden. Die Rechnungen betreffend Benützungsgebühren seien daher weiterhin an die der Gemeinde bekannte Adresse der Mieter zu senden.

4.2.

Die Beschwerdegegnerin vertritt dagegen die Auffassung, dass die Rechnungsstellung an den Beschwerdeführer zulässig sei. Sie bringt dazu vor, § 31 Abs. 1 RFE differenziere explizit zwischen "Benützen" und "Besitzen" des Grundeigentums. Diese Differenzierung sei notwendig, da nicht jede Liegenschaft durch den Eigentümer bewohnt werde und daher auch Mietverhältnisse zu berücksichtigen seien. § 31 Abs. 1 RFE stehe in Übereinstimmung mit § 34 Abs. 2 BauG, wonach explizit die Grundeigentümer zur Leistung von Beiträgen verpflichtet würden.

Mietverhältnisse basierten auf einer privatrechtlichen Vertragsgrundlage, wobei in der Regel ein schriftlicher Mietvertrag vorhanden sei. Grundsätzlich habe diejenige Vertragspartei die Verbrauchsgebühren zu tragen, welche im Mietvertrag ausdrücklich zur Zahlung der entsprechenden Nebenkosten verpflichtet werde. Meistens sei dies der Mieter, sofern dies im Mietvertrag oder in einer separaten Vereinbarung klar festgehalten werde. Die Regelung der Inhalte erfolge im Rahmen der privatrechtlichen Vertragsfreiheit zwischen dem Liegenschaftseigentümer und dessen Mieter. Auch wenn die Nebenkosten im Mietvertrag vorliegend auf den Mieter überwält würden, sei diese für die Gemeinde nicht bindend, da es sich um eine rein privatrechtliche Regelung handle.

Es sei nicht Aufgabe der Gemeinde, individuelle Bestimmungen zur Abrechnung von Verbrauchsgebühren im Einzelfall zu überprüfen und anzuwenden. Die Gemeinde verfüge weder über eine Rechtsgrundlage, welche sämtliche Vermieter zur Einreichung eines Mietvertrags zur Klärung der privatrechtlich vereinbarten Zahlungspflicht der Nebenkosten verpflichte, noch über Weisungsbefugnisse gegenüber den Mietern. Im Gegensatz zu Abfallgebühren oder Stromgebühren, welche individuell mit separaten Zählern abgerechnet werden könnten, sei für die Berechnung der Verbrauchsgebühren Wasser und Abwasser pro Liegenschaft nur ein Zähler vorhanden (§ 28 Abs. 2 des Wasserreglements der Gemeinde Q._____ vom tt.mm. 2006). Dementsprechend würden die Verbrauchsgebühren Wasser und Abwasser bei Mietliegenschaften dem Eigentümer in Rechnung gestellt, welcher die Pflicht habe, die Gebühren im Rahmen einer allfälligen Nebenkostenabrechnung ordnungsgemäss abzurechnen.

Bei einer Eröffnung der Rechnungen an die Mieter trage die Gemeinde das Risiko von privatrechtlichen Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter, etwa über die Zulässigkeit der Verrechnung von Nebenkosten. Art. 257a des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht; OR; SR 220) vom 13. März 1911 regle die mietrechtlichen Nebenkosten im Allgemeinen. So könne vom Vermieter auch eine hinterlegte Kautions als Sicherheit für sämtliche mietvertraglichen Forderungen verwendet werden.

Die Finanzverwaltung habe einen Mieterwechsel im September 2024 zum Anlass genommen, auch beim Einfamilienhaus des Beschwerdeführers die Rechnungen künftig dem Liegenschaftseigentümer in Rechnung zu stellen, wie dies schon seit längerer Zeit bei Mehrfamilienhäusern Praxis sei. Eine Abrechnung direkt mit der Mieterschaft würde zu einer uneinheitlichen Rechtsanwendung sowie zu einer Benachteiligung anderer Liegenschaftseigentümer mit Mietliegenschaften führen.

Die Formulierung von § 31 Abs. 1 RFE ermögliche es dem Gemeinderat, die Verwaltungspraxis im Rahmen seiner Organisationsautonomie (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau [KV, SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 2 GG) anzupassen und die Prozesse unter Berücksichtigung übergeordneter Rechtssätze selbständig im Rahmen der Gemeindeautonomie zu organisieren. Im vorliegenden Fall werde der Beschwerdeführer in keiner Weise benachteiligt. Vielmehr überwiege das öffentliche Interesse an einer rechtsgleichen Behandlung der Liegenschaftseigentümer.

5.

5.1.

Zahlungspflichtig sind jene, welche im Zeitpunkt der Zahlungspflicht das Grundeigentum besitzen oder benützen. Zunächst ist zu klären, wie "besitzen" und "benützen" im vorliegenden Kontext zu verstehen sind.

Besitz erfordert tatsächliche Gewalt über eine Sache. Diese liegt vor, wenn jemand rein faktisch und unabhängig von der rechtlichen Verfügungsmacht über eine Sache verfügen kann (vgl. Art. 919 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210] vom 10. Dezember 1907; Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, Art. 457-977 ZGB, Art. 1-61 SchIT ZGB [nachfolgend BSK ZGB II], 7. Auflage, Basel 2023, Art. 919 N 5). Der Begriff "Besitzer" kann sowohl den selbständigen (Eigentümer) wie auch den unselbständigen (z.B. Mieter) Besitzer bezeichnen (vgl. Art. 920 Abs. 2 ZGB). Es wird zudem zwischen mittelbarem und unmittelbarem Besitz unterschieden. Nach Art. 919 Abs. 1 ZGB ist derjenige der unmittelbare Besitzer einer Sache, der die tatsächliche Gewalt über eine Sache hat. Mittelbarer Besitzer ist, wer keine direkte tatsächliche Gewalt über die Sache hat (BSK ZGB II, a.a.O., Art. 919 Nv7, Art. 920 N 2).

Im Verhältnis zwischen Eigentümer und Mieter ist der Eigentümer Eigen- und Oberbesitzer. Der Besitz des Eigentümers ist selbständig und mittelbar. Der Mieter ist gegenüber dem Eigentümer Fremdbesitzer und Unterbesitzer. Er ist unmittelbarer und unselbständiger Besitzer (BSK ZGB II, a.a.O., Art. 920 N 4).

Es liegt der Schluss nahe, dass mit "Benützer" vorliegend diejenigen gemeint sind, welche die Liegenschaft tatsächlich bewohnen und somit benützen. Dies kann der Eigentümer einer selbst bewohnten Liegenschaft

sein oder der Mieter bei vermieteten Liegenschaften. Dies entspricht dem unmittelbaren Besitz. Mit "Besitzer" können zwar sowohl der unmittelbare als auch der mittelbare Besitzer gemeint sein. Vorliegend ist davon auszugehen, dass damit der mittelbare Besitzer gemeint ist, da der unmittelbare Besitzer als Benützer bezeichnet wird.

5.2.

5.2.1.

Im Wasserreglement der Gemeinde Q._____ wird zwischen Abonnenten und Grund- bzw. Liegenschaftseigentümern unterschieden (vgl. § 1 Abs. 1 WR und § 35 Abs. 2 und 3 WR). Abonnenten können sowohl Eigentümer wie auch Mieter sein. Bei selbst bewohnten Liegenschaften ist der Eigentümer selbst Abonnent. Daraus kann geschlossen werden, dass mit "Besitzer" der Grund- bzw. Liegenschaftseigentümer gemeint ist, welcher im Verhältnis zum Mieter mittelbarer Besitzer der Liegenschaft ist. Mit "Benützer" ist dagegen der unmittelbare Besitzer der Liegenschaft und damit der Mieter gemeint. Bei vom Eigentümer selbst bewohnten Liegenschaften ist der Eigentümer sowohl Besitzer als auch Benützer. Gewisse Pflichten treffen den Liegenschaftseigentümer, so hat dieser etwa für die Bau- und Unterhaltskosten für den Schacht zur Unterbringung des Wasserzählers aufzukommen (§ 28 Abs. 3 WR). Der Wasserbezug kann dagegen sowohl vom Liegenschaftseigentümer als auch vom Abonnenten gekündigt werden (§ 35 Abs. 3 WR).

5.2.2.

Im Abwasserreglement ist dagegen lediglich von Grundeigentümern die Rede. Das Abwasserreglement regelt die Durchführung von Massnahmen zum Schutz der Gewässer im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung. Zur Verlegung der Kosten auf die Grundeigentümer wird auf das RFE verwiesen (§ 1 AR).

5.3.

Die Tatsache, dass Liegenschaftseigentümer und Abonnent im WR oftmals alternativ genannt werden, etwa in § 36 WR in Bezug auf die Haftung, legt den Schluss nahe, dass § 31 Abs. 1 RFE nicht etwa subsidiär in dem Sinne zu verstehen, dass der Eigentümer nur bei selbst genutzten oder nicht vermieteten Liegenschaften Abgabeschuldner wäre. Aufgrund der Formulierung "besitzen oder benützen" ist die Bestimmung vielmehr so zu verstehen, dass sowohl Besitzer als auch Benützer des Grundeigentums zahlungspflichtig sind und dass sowohl der Grundeigentümer als auch der Mieter je alternativ ins Recht gefasst werden können. Dies hat zur Folge, dass bei vermieteten Liegenschaften zwei mögliche Abgabeschuldner existieren und die Rechnungsstellung entweder an den Grundeigentümer oder den Mieter der Liegenschaft erfolgen kann.

Dafür spricht auch, dass gemäss § 28 Abs. 2 WR pro Hauszuleitung grundsätzlich nur ein Wasserzähler eingebaut wird. Bei Liegenschaften, die an mehrere Mietparteien vermietet sind, welche jedoch nur über einen Wasserzähler verfügen, muss es möglich sein, den Eigentümer der Liegenschaft als Abgabeschuldner ins Recht zu fassen. Lediglich beim Bestehen mehrerer Zuleitungen wird jeder weitere Wasserzähler als gesondertes Abonnement behandelt. Da es sich bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers um ein Einfamilienhaus handelt, welches nur von einer Mietpartei bewohnt wird, war es in der Vergangenheit möglich, die Rechnungen den Mietern der Liegenschaft zuzustellen. Dass dies in der Vergangenheit so gehandhabt wurde, ändert jedoch nichts daran, dass der Beschwerdeführer gemäss § 31 Abs. 1 RFE ebenfalls zahlungspflichtig ist. Die Zustellung der Rechnungen für Benützungsgebühren Wasser und Abwasser an den Beschwerdeführer ist somit zulässig.

5.4.

Gemäss Art. 256b OR trägt der Vermieter die mit der Sache verbundenen Lasten und öffentlichen Abgaben. Unter den Begriff Lasten und öffentliche Abgaben fallen Grundsteuern, Gebäudeversicherungsprämien, Wasser-, Abwasser-, Meteorwasser- und Kehrriechtabfuhrgrundgebühren, dingliche Lasten des privaten und des öffentlichen Rechts (Grund- und Vorzugslasten) und ähnliche Verpflichtungen "aus dem 'Haben' der Sache". Die Regel, wonach diese Kosten vom Vermieter zu tragen sind, ergibt sich aus dem Wesen der Miete als obligatorischem Recht auf Gebrauchsüberlassung. Das Gesetz setzt dabei voraus, dass solche Abgaben und Lasten den Eigentümer treffen sollen, weil sie mit dem Gebrauch der Sache nicht unmittelbar verbunden sind (Roger Weber, in: Corinne Widmer Lüchinger/David Oser, Basler Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 7. Auflage, Basel 2020, N. 1 f. zu Art. 256b, mit weiteren Hinweisen).

Art. 257b OR ermöglicht es dem Vermieter, die öffentlichen Abgaben als Nebenkosten auszuscheiden und sie dem Mieter zu auferlegen, sofern sie mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen. Dem Beschwerdeführer bleibt es somit unbenommen, die als Nebenkosten anfallenden Wasser- und Abwasserbenützungsgebühren auf den Mieter zu überwälzen.

Auch wenn der Beschwerdeführer von der Möglichkeit gemäss Art. 257b OR Gebrauch gemacht hat und die Nebenkosten dem Mieter auferlegt hat, beschlägt diese Vereinbarung bloss das zivilrechtliche Verhältnis zwischen ihm als Vermieter und dem Mieter, wonach letzterer die Gebühren zu bezahlen hat. Sie ändert nichts daran, dass der Beschwerdeführer als Eigentümer gemäss § 31 Abs. 1 RFE anstelle des Mieters ebenfalls als Abgabepflichtiger ins Recht gefasst werden kann.

6.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Rechnungsstellung richtigerweise an den Beschwerdeführer erfolgte, welcher für die ausstehenden Benützungsgebühren Wasser und Abwasser für Periode vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025 in Höhe von insgesamt Fr. 210.00 aufzukommen hat. Die Beschwerde ist abzuweisen.

7.

7.1.

7.1.1.

Abschliessend sind die Verfahrenskosten zu verlegen. Sie werden den Parteien in der Regel nach Ausgang des Verfahrens auferlegt (§ 31 Abs. 2 VRPG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

7.1.2.

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 des Gebührendekrets (GebührD; SAR 662:110) vom 19. September 2023 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.

Der Streitwert beträgt vorliegend Fr. 210.00. § 7 Abs. 1 GebührD sieht bei einem Streitwert bis Fr. 6'500.00 einen Grundansatz von Fr. 900.00 plus 11 % des Streitwerts vor. Vorliegend beträgt der Grundansatz Fr. 923.10. Dieser ist um die Hälfte zu reduzieren (§ 20 Abs. 2 GebührD). Die Gerichtsgebühr beträgt folglich abgerundet Fr. 460.00.

7.2.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt wie die Verfahrenskosten (§ 32 Abs. 2 VRPG). Mangels anwaltlicher Vertretung werden keine Parteikosten ersetzt (§ 29 Abs. 1 VRPG).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 460.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen. Der Kostenvorschuss von Fr. 200.00 wird dem Beschwerdeführer angerechnet.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Beschwerdeführer
- Beschwerdegegnerin (2)

Mitteilung

- Mitwirkende Fachrichter
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007] in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 6. Mai 2026

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth