

Mit Rechnung vom 31. März 2016 forderte die Gemeinde Oberstammheim aufgrund eines Wohnungsumbaus eine Nachzahlung von Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser im Betrag von Fr. 10'444.50. Rekursweise wurde deren Reduktion verlangt.

Aus den Erwägungen:

3. Laut den Erwägungen im angefochtenen Beschluss realisierte der Rekurrent am streitbetroffenen Wohnhaus eine Fassadenrenovation und später einen Wohnungsumbau. Aus Anlass dieser baulichen Massnahmen habe die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) jeweils eine Revisionschätzung vorgenommen. Mit der Revisionschätzung vom 5. Dezember 2007 sei der Basiswert von Fr. 197'000.-- auf Fr. 202'200.-- und die Versicherungssumme von Fr. 1'733'600.-- auf Fr. 1'820'000.-- erhöht worden. Mit Revisionschätzung vom 19. Januar 2016 sei der Basiswert nochmals auf Fr. 253'700.-- erhöht und die bauliche Wertvermehrung mit Fr. 450'000.-- beziffert worden. Auf dem als bauliche Wertvermehrung ausgewiesenen Betrag sei dem Rekurrenten die Nachzahlung der Anschlussgebühr Wasser/Abwasser in Rechnung gestellt worden.

Art. 47 des Wasserreglementes (WR) sehe bei Um- und Erweiterungsbauten die Nachzahlung von Anschlussgebühren vor. In Abweichung vom gültigen Wasserreglement werde die Gebührennachzahlung gemäss langjähriger Praxis nicht auf der Differenz zwischen alter und neuer Gebäudeversicherungssumme erhoben, sondern auf dem als bauliche Wertvermehrung ausgewiesenen Teil, im vorliegenden Fall Fr. 450'000.-- anstelle von Fr. 780'000.--. Gemäss Art. 47 Abs. 2 WR würden Nachzahlungen der Anschlussgebühren ungeachtet des Wasserverbrauchs erhoben. Damit werde die vom Rekurrenten geforderte Gegenleistung explizit nicht verlangt. Hauptaufgabe des Wasserwerks sei zudem die hinreichende Löschwasserversorgung. Mit Blick auf den Schutz der wegen Um- und Erweiterungsbauten wertvolleren Liegenschaft liege aber durchaus eine Gegenleistung vor.

Auch Art. 7 der Verordnung über Gebühren und Beiträge an Abwasseranlagen (nachfolgend Gebührenverordnung Abwasser) sehe bei Um- und Erweiterungsbauten die Nachzahlung von Anschlussgebühren vor. Als nachzuzahlender Betrag gelte die Differenz zwischen den Verhältnissen vor resp. nach Eintritt des Ereignisses, welches die Nachzahlung auslöse. Analog der Wasseranschlussgebühr werde die Nachzahlung nur auf dem als bauliche Wertvermehrung ausgewiesenen Betrag erhoben.

Zur Verhältnismässigkeit erwog die Vorinstanz, die Bemessung der Gebühren richte sich nach der Gebäudeversicherungssumme und damit nach den Baukosten. Ein grosses Bauvorhaben soll eine höhere Gebühr auslösen als ein kleines. Mit der Genehmigung des Reglementes hätten die Stimmbürger implizit erklärt, dass die Gebühr verhältnismässig sei.

4. Der Rekurrent führt aus, nebst den zwei bestehenden Wohnungen sei im 250-jährigen Fachwerkhaus eine zusätzliche Wohnung anstelle von unbenutzten Zimmern (teilweise ehemals von Lehrlingen genutzt) geschaffen worden. Es handle sich nicht um eine Erweiterung der Liegenschaft, da keine zusätzlichen Zimmer geschaffen worden seien und das Haus zu früheren Zeiten von deutlich mehr Personen als heute (7-10 Personen) bewohnt worden sei. Neue Leitungen für Wasser und Abwasser seien nicht nötig gewesen. Auch sei in der Baubewilligung nicht auf die Nachzahlung hingewiesen worden. Er bezweifle, dass eine derart hohe Rechnung für eine Gebühr ohne Gegenleistung seitens der Gemeinde gerechtfertigt sei. Die Gebühr verstosse gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV). Schliesslich müsse die Gemeinde unabhängig von der geltenden Gebührenverordnung eine Einzelfallbeurteilung vornehmen. Die streitbetreffene Gebühr sei dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz entsprechend anzupassen.

5. Die Anschlussgebühr ist nach ihrem Zweck als einmalige Abgabe konzipiert (vgl. Art. 46 WR bzw. Art. 2. ff. Gebührenverordnung Abwasser). Die Erhebung ergänzender Anschlussgebühren kann vorgesehen werden für den Fall, dass eine angeschlossene Liegenschaft nachträglich um- oder ausgebaut wird. Wie im angefochtenen Beschluss zutreffend ausgeführt, sieht Art. 47 Abs. 1 WR eine Gebühren-Nachzahlung vor, wenn die Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme durch Umbauten (Nutzungsänderungen) oder Erweiterungsbauten verursacht wird und sofern die Differenz zwischen alter und neuer Gebäudeversicherungssumme einen gewissen Betrag überschreitet. Für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation sieht Art. 7 Abs. 1 der Gebührenverordnung Abwasser bei Um- und Erweiterungsbauten an angeschlossenen Gebäuden, die eine Steigerung des Basisversicherungswertes zur Folge haben, ebenfalls eine Gebührennachzahlung vor.

6. Gebühren unterliegen dem Äquivalenzprinzip, welches namentlich das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung [BV]) konkretisiert. Daraus ergibt sich, dass die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert der staatlichen Leistung stehen muss. Dieser Wert bestimmt sich nach dem (nicht notwendigerweise wirtschaftlichen) Nutzen, welchen die Leistung dem Pflichtigen bringt, oder aber nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme der Verwaltung im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweiges (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., 2016, Rz. 2785 ff.).

Was Anschlussgebühren im Besonderen betrifft, dürfen sich diese gemäss der konstanten bundesgerichtlichen Praxis nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der (Ab-)Wasserversorgung des Gebäudes bzw. dessen Anschluss erwächst. Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem konkreten Aufwand richten, der dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss entsteht. Vielmehr darf der dem Pflichtigen erwachsende Vorteil auch anhand schematischer Kriterien ermittelt werden.

Aus Gründen der Praktikabilität müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Gesetzeskonform berechnete Gebühren sind auch dann zulässig, wenn sie im Einzelfall ungewöhnlich hoch sind. Ein Abgehen von der schematischen Bemessung ist nach der Rechtsprechung nur geboten, wenn im konkreten Fall bei dem der Gebührenberechnung zugrunde gelegten Kriterium die Abweichung von der durchschnittlichen Inanspruchnahme der Infrastrukturanlagen besonders gross ist, also ein eigentliches Missverhältnis zwischen dem Bemessungskriterium und dem tatsächlichen Nutzungspotenzial des Wasser- und Abwasseranschlusses besteht und die Anwendung der gesetzlichen Regelung zu einer nicht mehr vertretbaren Abgabenhöhe führt. Dies kann etwa der Fall sein, wenn die Baute einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweist (vgl. zum Ganzen BGr, 17. März 2014, 2C_356/2013, E. 5.2.2 f., und BGr, 17. Mai 2010, 2C_341/2009, E. 4.2., sowie VGr, 31. Mai 2007, VB.2007.00052, E. 4.1.1 f.).

7. Der Gebäudeversicherungswert stellt nach fester Praxis grundsätzlich eine zulässige, insbesondere dem Äquivalenz- und dem Kostendeckungsprinzip entsprechende Grundlage für die Bemessung von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren dar. Dies erscheint solange als vertretbar, als die daraus resultierende Gebührenhöhe die objektiven Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Liegenschaft angemessen widerspiegelt und mithin kein Missverhältnis zwischen Inanspruchnahme von staatlichen Leistungen und Gebührenhöhe resultiert. Allenfalls anders zu beurteilen wäre etwa ein Fall, in welchem eine luxuriöse Liegenschaft mit überdurchschnittlich hohem Versicherungswert zur Diskussion stünde. In einem solchen Fall wäre zumindest fraglich, ob der Gebäudeversicherungswert noch als taugliches Kriterium für die Bemessung der Gebührenhöhe betrachtet werden könnte, zumal bei hohen Versicherungswerten zweifelhaft erscheint, ob die daraus resultierenden Gebühren in einem noch willkürfreien Verhältnis zur mutmasslichen Inanspruchnahme von Versorgungs- und Entsorgungsanlagen stehen würden (vgl. BGr, 15. März 2006, 2P.205/2005, E. 3.1; BGr, 5. März 2004, 2P.266/2003, E. 3.3).

8. Die Rechtmässigkeit der vorliegend angewendeten Tarifordnung gemäss §§ 46 f. WR bzw. 3 Abs. 1 und Art. 7 lit. a der Gebührenverordnung Abwasser wird nicht bestritten, namentlich nicht die Bemessungsweise der Anschlussgebühren auf Basis des Gebäudeversicherungswertes und die entsprechenden Prozentsätze von 1 bzw. 1,2 Prozent.

Auch die Nachzahlungspflicht wird im Grundsatz vom Rekurrenten zu Recht nicht bestritten. Dass bei baulichen Massnahmen an bestehenden Gebäuden, die zu einer Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes führen, eine Nachzahlung fällig ist, leuchtet ohne weiteres ein. Andernfalls würden Grundeigentümer, die ihre Liegenschaft nach dem erstmaligen Anschluss ihre Liegenschaften wertvermehrend umbauen oder erweitern, gegenüber anderen Eigentümern privilegiert.

Soweit der Rekurrent vorbringt, die Liegenschaft sei gar nicht erweitert, d.h. nicht mit zusätzlichen Zimmern versehen worden, ist ihm zu entgegnen, dass es darauf nicht ankommt. Gemäss den oben erwähnten Bestimmungen wird die Nachzahlungspflicht durch die Wertsteigerung von Umbauten oder Erweiterungsbauten ausgelöst und nicht etwa durch die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche.

Sodann wird die korrekte Ermittlung der baulichen Wertvermehrung von Fr. 450'000.-- durch die Gebäudeversicherung vom Rekurrenten nicht in Frage gestellt. Dies wohl zu Recht, werden doch die Baukosten im Baugesuch vom 31. Mai 2015 mit Fr. 310'000.-- angegeben.

Schliesslich bedurfte es entgegen der Auffassung des Rekurrenten in der Baubewilligung keines Hinweises auf die Kostenfolgen des Bauvorhabens in Bezug auf die Anschlüsse für Wasser und Abwasser. Die Anschlüsse waren richtigerweise nicht Gegenstand der Baubewilligung und die Baubehörde ist nicht gehalten, rein informativ auf die ohnehin geltenden Tarifordnungen hinzuweisen. Aus dem Verzicht auf einen solchen Hinweis ergibt sich kein schutzwürdiges Vertrauen in das Nichtbestehen einer Nachzahlungspflicht.

9. Im vorliegenden Fall deutet nichts darauf hin, dass die Bemessung der Anschlussgebühren auf Basis des Gebäudeversicherungswertes, wie sie die einschlägigen Verordnungen der Gemeinde Oberstammheim vorsehen, bei einem erstmaligen Anschluss zu unverhältnismässig hohen Gebühren führen würde. Demgemäss und mit Blick auf den konkreten Umbau stellt auch die Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes, soweit sie auf baulichen Änderungen beruht (bauliche Wertvermehrung gemäss Revisionsschätzung der GVZ), für das streitbetreffene Gebäude eine taugliche Bemessungsgrundlage für die Nachzahlung dar. Sie widerspiegelt die mit dem Umbau gesteigerten objektiven Nutzungsmöglichkeiten in angemessener, wenn auch in schematischer Weise.

In den gesteigerten objektiven Nutzungsmöglichkeiten liegt auch die vom Rekurrenten verlangte «Gegenleistung» für die Nachzahlung. Die tatsächliche Steigerung des Nutzungspotentials des Wohnhauses liegt auf der Hand, wurde doch insbesondere eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen, dies anstelle von unbenutzten Zimmern bzw. Lehrlingszimmern.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass kein Missverhältnis der Nutzungsmöglichkeiten zu den gesetzeskonform bemessenen Gebühren-Nachzahlungen besteht. Somit sind die angefochtenen Gebühren nicht zu beanstanden.