

4-BE.2024.20

Urteil vom 25. Februar 2026

Besetzung Präsident B. Wehrli
Richter B. Stöckli
Richter P. Kühne
Gerichtsschreiberin C. Dürdoth

Beschwerde-
führerin **A._____ AG**

vertreten durch Dr. iur. Markus Siegrist, Rechtsanwalt,
Bleichemattstrasse 43, 5001 Aarau

Beschwerde-
gegnerin **Einwohnergemeinde Q._____**

handelnd durch den Gemeinderat

dieser vertreten durch MLaw Michèle Bächli, Rechtsanwältin,
Badenerstrasse 13, 5200 Brugg AG

Gegenstand Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.1.

Die A._____ AG ist Alleineigentümerin der Parzellen bbb, ccc, ddd, eee, fff und ggg in Q._____. Bei den Parzellen eee, fff und ggg handelt es sich um neue Grundstücke, die von den bereits bestehenden Parzellen ccc und ddd abparzelliert wurden. Zum Zeitpunkt der Einreichung der Beschwerde war die Parzellierung noch nicht vollzogen. Mittlerweile ist die Parzellierung im Grundbuch vollzogen worden (Einsicht via AGOBIS am 28. Mai 2025 [zuletzt abgerufen am 25. Februar 2026]).

A.2.

Am 9. Dezember 2022 reichte die A._____ AG beim Gemeinderat Q._____ ein Baugesuch für den Neubau von sechs Einfamilienhäusern mit integrierten Doppelgaragen und Carports auf den Parzellen bbb, ccc und ddd ein. Am tt.mm. 2024 erteilte ihr der Gemeinderat Q._____ die Baubewilligung für das Bauprojekt. Gleichzeitig wurden Wasseranschlussgebühren von Fr. 36'987.45 und Abwasseranschlussgebühren von Fr. 99'169.35 provisorisch verfügt (zzgl. MWST mit dem bei Fälligkeit geltenden Ansatz).

B.1.

Gegen die Anschlussgebührenverfügung liess die A._____ AG mit Eingabe vom 13. Mai 2024 Einsprache erheben und die Reduktion der Abwasseranschlussgebühr um 30 % sowie die Reduktion der Wasseranschlussgebühr um 20 % beantragen.

B.2.

Am 19. August 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

B.3.

Mit Einspracheentscheid vom 29. Oktober 2024 wies der Gemeinderat Q._____ die Einsprache gegen die Anschlussgebührenverfügung vollumfänglich ab.

C.

Dagegen liess die A._____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 3. Dezember 2024 beim Spezialverwaltungsgericht, Abteilung Kausalabgaben und Enteignungen (kurz: SKE), Beschwerde erheben mit folgenden Anträgen:

"A. Formelle

1. Es seien alle Vorakten der Gemeinde Q._____ zur Erschliessung der Parzellen aaa bis ddd beizuziehen und es sei der Beschwerdeführerin Akteneinsicht zu gewähren.
2. Es sei die Betriebs- und Investitionsrechnung Abwasser und Wasser beizuziehen und der Einsprecherin zur Einsicht- und Stellungnahme (rechtliches Gehör) vorzulegen.
3. Es seien alle Vorakten der Gemeinde Q._____ zur Bauabrechnung der Erschliessung der Parzellen aaa bis ddd beizuziehen und der Beschwerdeführerin zur Einsicht- und Stellungnahme (rechtliches Gehör) vorzulegen.
4. Es sei festzustellen, was an der Erschliessung der Parzellen aaa bis ddd noch fehlt und was nicht korrekt erstellt worden ist (Abwasser).

B. Materielle

1. Es die Kanalisationsanschlussgebühr deutlich zu reduzieren, mindestens aber auf CHF 69'418.30 (30 %).
2. Es ist zu klären, ob die Gemeinde 30 % der weiter notwendigen Schmutzwasserleitung trägt.
3. Es sei die Wasseranschlussgebühr deutlich zu reduzieren, mindestens aber auf CHF 29'589.60 (20 %).
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

D.1.

Mit Schreiben vom 4. Dezember 2024 wurde die Beschwerdeführerin über die Eintragung ihrer Eingabe als Beschwerde und das weitere Vorgehen informiert.

D.2.

Nachdem der Kostenvorschuss von Fr. 1'700.00 (Verfügung des SKE vom 4. Dezember 2024) fristgerecht geleistet worden war, brachte das SKE die Beschwerde der Einwohnergemeinde Q._____ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) mit Schreiben vom 19. Dezember 2024 zur Kenntnis und setzte ihr eine Frist bis 3. Februar 2025, um sich dazu vernehmen zu lassen. Weiter wurde die Beschwerdegegnerin aufgefordert, die von der Beschwerdeführerin beantragten Unterlagen einzureichen.

E.1.

Die Beschwerdegegnerin liess sich mit Eingabe vom 14. Februar 2025 vernehmen und die Abweisung der Beschwerde beantragen, soweit darauf einzutreten sei. Sie reichte dem Gericht aufforderungsgemäss die verlangten Unterlagen ein.

E.2.

Die Vernehmlassung wurde der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 20. Februar 2025 zur Kenntnis gebracht und ihr wurde freigestellt, bis 24. März 2025 eine Replik zu erstatten.

F.1.

Die Beschwerdeführerin liess mit Eingabe vom 14. Mai 2025 replizieren und an ihren materiellen Anträgen festhalten. Die formellen Anträge erachtete sie als erledigt, sofern die erhaltenen Beschwerdeantwortbeilagen 1-19 von der Beschwerdegegnerin noch in Kopie nachgereicht würden.

F.2.

Die Replik wurde der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 16. Mai 2025 zur Kenntnis gebracht und ihr wurde freigestellt, bis 16. Juni 2025 eine abschliessende Duplik abzugeben.

G.

Mit Schreiben vom 26. Mai 2025 liess die Beschwerdegegnerin duplizieren und an ihren Anträgen festhalten.

Die Duplik wurde der Beschwerdeführerin am 2. Juni 2025 zur Kenntnis gebracht.

Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

H.

Das Gericht führte am 25. Februar 2026 eine Verhandlung mit Augenschein durch (Präsenz vgl. Protokoll, S. 2). Anschliessend wurde der Fall 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 Satz 1 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 Satz 2 BauG i.V.m. [in Verbindung mit] § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007).

1.2.

Der Entscheid des Gemeinderats vom 29. Oktober 2024 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 Adressatin des Einspracheentscheids vom 29. Oktober 2024 hat die Beschwerdeführerin ein solches schutzwürdiges und aktuelles Interesse.

1.4.

Der Einspracheentscheid ist dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin am 4. November 2024 zugegangen. Somit ist die mit Poststempel vom 3. Dezember 2024 versehene Beschwerde ohne Weiteres fristgerecht erhoben worden.

Auf die im Übrigen formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Vorliegend werden die Gebührenpflicht an sich und die Berechnung der Anschlussgebühren von der Beschwerdeführerin im Grundsatz nicht bestritten. Sie bestreitet aber die Höhe der Anschlussgebühren und beantragt eine Reduktion der Abwasseranschlussgebühr um mindestens 30 % sowie eine Reduktion der Wasseranschlussgebühr um mindestens 20 %.

2.2.

2.2.1.

An der Verhandlung vom 25. Februar 2026 warf die Beschwerdeführerin die Frage auf, wie es sich mit den in den Berechnungsgrundlagen der Gebührenberechnung noch vorbehaltenen Anschlussgebühren für entwässerte Hartflächen verhalte. Es sei fraglich, ob nach Abschluss der Bauarbeiten für die Fläche des Wendeplatzes zusätzliche Anschlussgebühren erhoben würden (Protokoll, S. 2, S. 5).

2.2.2.

In der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege gilt das Rechtsverhältnis, das vor der Beschwerdeinstanz umstritten ist, als Streitgegenstand. Dieser wird einerseits durch das Anfechtungsobjekt, andererseits durch die Parteibegehren bestimmt (Regina Kiener/Bernhard Rüsche/Mathias Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2015, N 1279 ff., mit Hinweis). Gegenstand des Einspracheentscheids vom 29. Oktober 2024 waren die mit Baubewilligung vom tt.mm. 2024 verfügten Wasseranschlussgebühren von Fr. 36'987.45 und Abwasseranschlussgebühren von Fr. 99'169.35. Nur diese können den Streitgegenstand bilden. Das SKE ist

an den Streitgegenstand gebunden und darf insbesondere bei der Beurteilung der gestellten Begehren nicht darüber hinausgehen (§ 4 Abs. 1 BauG i.V.m. § 48 Abs. 2 VRPG).

2.2.3.

In der Baubewilligung für die Erschliessung der Parzellen aaa-ddd mit Strasse und Werkleitungen vom tt.mm. 2019 wurde in Ziff. 18 festgehalten, dass auf die Erhebung von Anschlussbeiträgen für die Strasse inkl. Wendepplatz und Verbreiterungstreifen verzichtet wird. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gemeinde vorliegend auf die Erhebung zusätzlicher Anschlussgebühren für entwässerte Hartflächen verzichtet wird. Davon abgesehen kann festgehalten werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls zusätzlich erhobene Anschlussgebühren nicht Streitgegenstand sind und Gegenstand eines neuen Verfahrens bilden würden (Protokoll, S. 7).

3.

3.1.

Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung setzt die Erhebung öffentlicher Abgaben 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 den Grundzügen die Höhe der Abgabe (Bemessungsgrundlage) festlegt (BGE 126 I 183; BGE 132 II 374).

3.2.

Der Kanton Aargau ermächtigt die Gemeinden, von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie 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 (Art. 60a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [GSchG; SR 814.20] und § 23 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007).

3.3.

Die Verlegung der Kosten für Strassen, kommunale Anlagen der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung auf die Grundeigentümer im Gemeindegebiet waren in der Einwohnergemeinde Q._____ bis zum 1. Januar 2026 im Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom tt.mm. 2004 (kurz: RFE) geregelt. Das RFE wurde kompetenzgemäss

von der Einwohnergemeindeversammlung mit Beschluss vom tt.mm. 2004 erlassen (vgl. § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt, GG; SAR 171.100] vom 19. Dezember 1978).

3.4.

Zur Bezahlung der Abgaben waren diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 5 Abs. 1 RFE). Die Zahlungspflicht für Wasser- und Abwasseranschlussgebühren entstand jeweils bei Baubeginn (§ 22 Abs. 1 und § 31 Abs. 1 RFE).

Alle festgelegten Abgabentarife verstanden sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wurde den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wurde separat ausgewiesen und war mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig (§ 3 Abs. 1 RFE).

3.5.

Es kann somit festgehalten werden, dass mit dem RFE grundsätzlich eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Wasseranschlussgebühren sowie Abwasseranschlussgebühren vorlag. Dies ist unbestritten (Protokoll, S. 10). Es wird jedoch zu prüfen sein, ob die Bestimmungen mit dem höherrangigen Recht vereinbar sind.

3.6.

3.6.1.

Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhob die Gemeinde eine Anschlussgebühr nach der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche der angeschlossenen Baute gemäss Tarif im Anhang (§ 21 Abs. 1 RFE). Als anrechenbare Geschossfläche galt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, soweit die Räume auf alle vier Seiten geschlossen sind. Nicht angerechnet wurden Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Raumhöhe sowie Estriche von Wohnhäusern, die für die wohnliche Nutzung zuerst einer baulichen Veränderung bedürfen. Für Klein- und Anbauten gemäss ABauV sowie für Garagen und Autoeinstellhallen wurden keine Anschlussgebühren erhoben, sofern diese Räume keine Wasseranschlüsse aufwiesen (§ 21 Abs. 2 RFE).

Gemäss Anhang Finanzierung von Anlagen der Wasserversorgung wurde für Wohnbauten pro m² Geschossfläche eine Wasseranschlussgebühr von Fr. 23.00 erhoben.

3.6.2.

Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen erhob die Gemeinde eine Anschlussgebühr gemäss Tarif im Anhang. Sie wurde für alle

Gebäude pro m² der gesamten Gebäudegrundfläche und für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen sowie pro m² Gesamtgeschossfläche erhoben (§ 29 Abs. 1 RFE). Als Gebäudegrundfläche galt die auf den Grundriss projizierte horizontale Gebäudefläche, inklusive Klein- und Nebenbauten, von denen Wasser in die Kanalisation abgeleitet wird (§ 29 Abs. 2 RFE). Als anrechenbare Geschossfläche galt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, soweit die Räume auf alle vier Seiten geschlossen waren. Nicht angerechnet wurden Dachgeschossflächen unter 1.50 m lichter Raumhöhe sowie Estriche von Wohnhäusern, die für die wohnliche Nutzung zuerst einer baulichen Veränderung bedurften. Für Klein- und Anbauten gemäss ABauV sowie für Garagen und Autoeinstellhallen wurden keine Anschlussgebühren erhoben, sofern diese Räume keine Wasseranschlüsse aufwiesen (§ 29 Abs. 3 RFE).

Gemäss Anhang Finanzierung der Abwasseranlagen wurde für Wohnbauten eine Abwasseranschlussgebühr von Fr. 45.00 pro m² Gesamtgeschossfläche erhoben. Pro m² Gebäudegrundfläche wurde bei Einleitung in die Kanalisation eine Anschlussgebühr von Fr. 45.00 erhoben. Bei Versickerung auf dem eigenen Grundstück wird keine Anschlussgebühr erhoben. Der Gebührenansatz für entwässerte Hartflächen betrug bei Einleitung in die Kanalisation ebenfalls Fr. 45.00 pro m².

3.7.

Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen wurde gemäss § 8 RFE mittels eines Beitragsplans oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrags gemäss § 37 Abs. 3 BauG geregelt. Die Grundeigentümer hatten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung (§ 20 RFE) sowie an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung (§ 28 RFE) zu leisten. Die Verteilung der Kosten erfolgte je gemäss Anhang zum RFE. In den Anhängen "Finanzierung von Anlagen der Wasserversorgung" und "Finanzierung der Abwasseranlagen" wurde jeweils festgehalten, dass die Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung zu 70 % und jene der Groberschliessung zu 30 % zu tragen haben.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführerin lässt geltend machen, die Erschliessung sei von der damaligen Grundeigentümerin B._____ AG ohne Beitragsplan oder öffentlich-rechtlichen Vertrag erstellt und finanziert worden. Gemäss Schlussrechnung vom 6. Januar 2021 habe die Grundeigentümerin Fr. 328'981.15 (72 %) bezahlt. Lediglich ein Anteil von Fr. 129'546.60 (28 %) sei auf die Gemeinde entfallen. Nun müsse die Beschwerdeführerin Anschlussgebühren in vollem Umfang von Fr. 136'156.80 (Wasser und

Kanalisation) bezahlen, obwohl die damalige Grundeigentümerin 72 % der Kosten für die Erschliessungsanlagen bezahlt habe.

Zur Abwasseranschlussgebühr im Besonderen lässt die Beschwerdeführerin ausführen, für das Schmutzwasser und das Sauberwasser habe die damalige Grundeigentümerin insgesamt Fr. 110'110.00 bezahlt. Nun müsse für den Anschluss an die von Privaten selbst erstellten Leitungen eine Anschlussgebühr von Fr. 99'163.35 bezahlt werden, was fast den gesamten Erschliessungskosten entspreche. Der Betrag von Fr. 209'269.00 für sechs Häuser oder von Fr. 34'870.00 pro Haus sei viel zu hoch. Dies ergebe bei 595 m² einen Betrag von Fr. 350.00/m². Damit werde das Kostendeckungs- und sowie das Äquivalenzprinzip verletzt. Auch werde gegen die Rechtsgleichheit verstossen, da andere private Grundeigentümer nur Anschlussgebühren, nicht aber zusätzlich Investitionskosten der Erschliessungsanlagen zu bezahlen hätten.

Betreffend die Wasseranschlussgebühr lässt die Beschwerdeführerin geltend machen, für die Trink- und Löschwasserversorgung habe die damalige Grundeigentümerin Fr. 17'700.00 bezahlt. Nun müsse die Beschwerdeführerin zusätzlich Anschlussgebühren von Fr. 36'987.45 bezahlen. Daraus resultiere ein Betrag von 54'687.45 oder von Fr. 9'115.00 pro Einfamilienhaus. Dieser Betrag sei viel zu hoch für sechs Einfamilienhäuser. Bei einer Geschossfläche von 1'608 m² ergebe dies einen Ansatz von Fr. 34.00/m² statt Fr. 23.00/m². Um dem Kostendeckungsprinzip, dem Äquivalenzprinzip und der Rechtsgleichheit Rechnung zu tragen, sei die Wasseranschlussgebühr um 20 % auf Fr. 29'589.60 zu reduzieren.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin führt die Kombination von Erschliessungskosten und Anschlussgebühren vorliegend zu einer Verletzung des Äquivalenzprinzips.

Im vorliegenden Fall komme es ohne Beitragsplan aufgrund der Vorgeschichte und der verfügbaren Anschlussgebühren zu einer zu hohen Belastung des Grundeigentums. Beiträge und Abgaben belasteten immer die Grundstücke und nicht die Eigentümer. Das Grundstück erfahre einen Sondervorteil. Mit Anschlussgebühren würden Grundstücke in das Versorgungsnetz eingekauft und nicht Grundeigentümer.

Einer Handänderung komme nicht die Bedeutung zu, welche der Gemeinderat aus dem von ihm zitierten Urteil des SKE herauslese. Im vorliegenden Fall sei die Erschliessung noch gar nicht ganz abgeschlossen. Gemäss Kaufvertrag seien sämtliche für die weitere Erschliessung der Vertragsobjekte anfallenden Kosten sowie die übrigen Erschliessungsarbeiten zu Lasten der Beschwerdeführerin gegangen.

4.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, es sei nicht korrekt, dass die B._____ AG zum Zeitpunkt der Genehmigung des Erschliessungsplans für die Parzellen aaa bis ddd Eigentümerin der Grundstücke gewesen sei. Die damaligen Grundeigentümer seien C._____ (Parzelle aaa), C._____ und D._____ (Parzelle bbb), die Mitglieder der Erbengemeinschaft E._____ (Parzelle ccc) und F._____ (Parzelle ddd) gewesen. Auf Initiative der damaligen Grundeigentümer seien mit Bericht zum Perimeterplan und den Beitragstabellen vom 10. September 2013 die erforderlichen Rahmenbedingungen für die Erschliessung und die spätere Überbauung der Grundstücke durch die Erstellung eines Erschliessungsplans durch die G._____ AG in Zusammenarbeit mit der kommunalen Bauverwaltung und der kantonalen Fachstelle Raumplanung, Tiefbau und Ortsbildschutz, geschaffen worden. Im Jahr 2018 sei von der damaligen, neuen Grundeigentümerin B._____ AG in Zusammenarbeit mit der H._____ AG ein Bauprojekt für die Erstellung der Erschliessungsanlagen im Gebiet XY / R-Weg erarbeitet worden. Die Baubewilligung sei am tt.mm. 2019 erteilt worden. Gemäss dem durch die H._____ AG im Auftrag der B._____ AG erstellten Bericht zum Bauprojekt "Erschliessung Parzellen aaa bis ddd" sei die Finanzierung der Erschliessung durch die B._____ AG erfolgt. Die Einwohnergemeinde Q._____ habe sich an den Erschliessungskosten im Rahmen der gemäss RFE vorgesehenen Kostenanteile beteiligt. Dieselben Kostenbeteiligungen seien auch in der Baubewilligung für die Erschliessung der Parzellen aaa bis ddd mit Strasse und Werkleitungen vom tt.mm. 2019 verfügt worden. Die Baubewilligung sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Auch die Abrechnung nach Vorliegen der definitiven Baukosten sei einvernehmlich erfolgt.

§ 37 Abs. 1 BauG ermögliche es Grundeigentümern im Rahmen eines Sondernutzungsplans mit Bewilligung des Gemeinderats die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen. Dies sei vorliegend geschehen. Bereits der Bericht zum Bauprojekt Erschliessung Parzellen aaa bis ddd vom 15. Oktober 2018 habe eine Finanzierung durch die damalige Grundeigentümerin vorgesehen.

Das RFE sei von der dafür zuständigen Gemeindeversammlung beschlossen worden. Der Kreis der Abgabepflichtigen, der Gestand der Abgabe sowie die Bemessungsgrundlage seien in den Grundzügen umschrieben. Das RFE genüge damit den Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage zur Erhebung von Abgaben. Es treffe daher nicht zu, dass die damalige Grundeigentümerin ihre Erschliessungsbeiträge ohne gesetzliche Grundlage bezahlt habe. Auch sei dieses Vorbringen ohnehin zu spät geltend gemacht und nicht stichhaltig, da die angefochtene Verfügung die Anschlussgebühren und nicht die Erschliessungsbeiträge betreffe.

Die Beschwerdeführerin habe mit Kaufvertrag vom 1. Juli 2021 ausdrücklich bestätigt, dass sie den Erschliessungsstand der Vertragsobjekte kenne und sich bewusst sei, dass sämtliche für die weitere Erschliessung der Vertragsobjekte anfallenden Kosten zu ihren Lasten gingen und von ihr separat zu bezahlen seien. Die Parteien hätten offensichtlich die wenigen noch offenen Erschliessungskosten (gemäss Schlussrechnung der B._____ AG vom 6. Januar 2021 Fr. 13'000.00 für den Deckbelag und Fr. 2'380.15 für die Strassenbeleuchtung) bei der Festlegung des Kaufpreises für die Grundstücke berücksichtigt. Jedoch hätten weder die I._____ AG noch die Beschwerdeführerin je Erschliessungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen bezahlt. Die Grundstücke seien diesbezüglich bereits vollkommen erschlossen erworben worden.

Während Erschliessungsbeiträge für einen genau bestimmten Teil der Erschliessungsanlagen zu leisten seien, dienten Anschlussgebühren in der Regel als Einkauf in das bereits bestehende Netz der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung. Eine Kombination von Beiträgen und Anschlussgebühren sei gebräuchlich und zulässig. Sie könne zwar die Gefahr bergen, dass die betroffenen Grundeigentümer zu hohe Abgaben leisten müssten. Dieser Problematik könne aber durch die Ausscheidung eines Gemeindeanteils entgegengewirkt werden. Vorliegend sei ein Gemeindeanteil von 30 % an den Erschliessungsanlagen bzw. von 70 % an der Trink- und Löschwasserversorgung übernommen worden.

Vorliegend könne ohnehin nicht von einer Kombination von Beiträgen und Gebühren gesprochen werden, da die Beschwerdeführerin gar keine Erschliessungsbeiträge für die Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen bezahlt habe. Sie habe lediglich bereits erschlossene Grundstücke erworben. Zwischen der Leistung von Erschliessungsbeiträgen und der Bezahlung von Anschlussgebühren seien vorliegend zwei Handänderungen erfolgt. Die Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren seien zeitlich gestaffelt den jeweils zahlungspflichtigen Grundeigentümern auferlegt worden. Dieser Sachverhalt entspreche dem normalen Regelfall und führe nicht zu einer das Äquivalenzprinzip verletzenden übermässigen Belastung durch Erschliessungskosten.

4.3.

Dem lässt die Beschwerdeführerin entgegen, der Anteil aller Grundeigentümer habe Fr. 328'981.15 betragen. Insgesamt habe die Erschliessung somit Fr. 458'527.75 und nicht nur Fr. 422'000.00 gekostet. Es sei kein Beitragsplan erstellt worden und es existiere auch kein Erschliessungsvertrag nach § 37 Abs. 3 BauG. Eine allfällige Kostenverlegung auf weitere Grundeigentümer sei Sache der B._____ AG gewesen (vgl. Ziff. 18 der Baubewilligung vom tt.mm. 2019). Ziff. 18 der Baubewilligung vom tt.mm. 2019 sei rechtlich nicht haltbar, da eine Kostenverlegung auf weitere Grundeigentümer durch eine Baugesuchstellerin ohne Beitragsplan oder Erschliessungsvertrag nicht möglich sei. Die B._____ AG habe ohne gesetzliche

Grundlage 72 % (ausmachend Fr. 328'981.15) der Schlussrechnung bezahlt. Die Gemeinde habe lediglich 28 % (Fr. 129'546.60) übernommen.

Privatrechtliche Vereinbarungen in Kaufverträgen seien für die Frage der öffentlich-rechtlichen Erschliessung und die dafür zu bezahlenden Beiträge irrelevant. Der Beschwerdeführerin sei bei Abschluss des Kaufvertrags nicht bekannt gewesen, dass die ganze Erschliessung vorgenommen und abgerechnet worden sein soll.

Einer Grundeigentümerin, die erschlossenes Bauland kaufe, müsse die Finanzierung der Erschliessung durch die Rechtsvorgängerin angerechnet werden. Andernfalls könne das Gemeinwesen nach Handänderungen bei von Privaten finanzierten Erschliessungsanlagen 100 % der Anschlussgebühren erheben. Erschliessungskosten würden bei Handänderungen eingepreist. Die Investitionen des Rechtsvorgängers erhöhten den Kaufpreis für unüberbautes Land. Für die Gemeinde mache es keinen Unterschied, wer die Erschliessung finanziert habe und wer Anschlussgebühren bezahlen müsse. Es sei das Grundstück als solches zu betrachten. Dieses kaufe sich in das Leitungswerk ein. Dabei könne nicht massgebend sein, wer zufälligerweise Grundeigentümer sei.

5.

5.1.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Der Gemeinderat habe sich im Einspracheentscheid nicht mit ihren Argumenten auseinandergesetzt. Insbesondere sei eine Reduktion der Anschlussgebühren gestützt auf § 7 Abs. 1 RFE oder § 29 Abs. 10 RFE nicht näher geprüft worden. Dem widerspricht die Beschwerdegegnerin. Eine Reduktion der Anschlussgebühren sei ausführlich geprüft worden.

5.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wird in Art. 29 Abs. 2 BV gewährleistet. Er dient als zentrales Mitwirkungsrecht sowohl der Sachaufklärung, stellt aber auch ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Er umfasst den Anspruch auf Äusserung und Anhörung im Verfahren, den Anspruch auf Akteneinsicht, das Recht auf Vertretung und Verbeiständung sowie den Anspruch auf Begründung eines Entscheids (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 1001 f., mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Eine Verletzung des Anspruchs führt im Falle einer Anfechtung grundsätzlich zur Aufhebung des Entscheids, auch wenn die Verletzung keinen Einfluss auf das Ergebnis hatte (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O, N 1039, 1174 ff., mit Hinweisen). Die Verletzung kann nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn der Beschwerdeführer die Möglichkeit hatte, sich vor einer Instanz zu äussern, welche über dieselbe Kognition wie die untere

Instanz verfügt (BGE 125 V 368, Erw. 4.c)/aa); vgl. auch BGE 110 Ia 81, Erw. 5.d). Auf kantonaler Ebene ist der Anspruch auf rechtliches Gehör in § 21 und § 22 VRPG festgehalten.

Wird auf eine Rückweisung verzichtet, können grobe Verfahrensfehler bei der Kostenverlegung berücksichtigt werden (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] WBE.2013.260 vom 24. März 2014 in Sachen EG S. gegen L.A., Erw. 3.2. und Entscheid des SKE [SKEE] 4-BE.2010.7 vom 27. Februar 2013 in Sachen L.A. gegen EG S., Erw. 4.6.1.). Das Spezialverwaltungsgericht prüft mit voller Kognition (§ 53 Abs. 2 VRPG in Verbindung mit § 52 VRPG).

5.3.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört auch, dass die Behörde die Vorbringen des Rechtssuchenden tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt, woraus sich die grundsätzliche Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide ergibt. Diese Begründungspflicht soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können (BGE 126 I 102 f.; BGE 124 V 181; AGVE 2002 S. 397 f. mit Hinweisen; Entscheid der Schätzungskommission 4-EB.2004.50025 vom 27. Juni 2006 Erw. 2.1.).

Die Begründungsdichte richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Der Anspruch auf Begründung ist nicht bereits verletzt, wenn sich die urteilende Instanz nicht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn die wesentlichen Gesichtspunkte berücksichtigt werden und ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde lenken liess (BGE 121 I 57; BGE 117 Ib 86, je mit Hinweisen; AGVE 1998 S. 427; AGVE 2002 S. 423). Handelt es sich um einen Bereich, in dem der urteilenden Instanz ein Ermessensspielraum zukommt, so ist eine umfassendere Begründung erforderlich, damit die Parteien – und die Rechtsmittelinstanz – die Ermessensausübung überprüfen können (BGE 129 I 239 mit Hinweisen; Lorenz Kneubühler, Die Begründungspflicht, Eine Untersuchung über die Pflicht der Behörden zur Begründung ihrer Entscheide, Bern 1998, S. 108 f.).

5.4.

Der Einspracheentscheid setzt sich ausreichend mit den einzelnen Argumenten der Einsprache der Beschwerdeführerin auseinander. Es ist nicht erforderlich, dass sich der Einspracheentscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (Erw. 5.3.). Die Beschwerdeführerin konnte den

Einspracheentscheid grundsätzlich ohne weiteres sachgerecht anfechten. Der Anspruch auf Begründung ist somit nicht verletzt.

5.5.

Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt.

6.

6.1.

Das Gesetz sieht drei Vorgehensweisen für den Bau von Erschliessungsanlagen mit Kostenbeteiligung der Anstösser vor: Bei der ersten Vorgehensweise baut die Gemeinde die Anlage und legt vor Baubeginn einen Beitragsplan auf (sog. ursprünglicher Beitragsplan; § 35 Abs. 1 BauG). Bei der zweiten Variante baut die Gemeinde die Anlage, lässt sich das Geld aber von einem Privaten vorschliessen (§ 36 BauG). Auch in diesem Fall ist der Beitragsplan vor Baubeginn aufzulegen. Bei der dritten Variante baut und finanziert der Private die Anlage. In diesem letzten Fall ist der Beitragsplan erst aufzulegen, wenn die Gemeinde die Anlage übernimmt, frühestens also nach Abschluss der Bauarbeiten. Grundsätzlich kann die Gemeinde erst zur Übernahme verpflichtet werden, wenn die Erschliessungsanlage gemäss Erschliessungsprogramm hätte erstellt werden müssen (§ 37 BauG). Sie legt dann einen sog. nachträglichen Beitragsplan auf.

Im Normalfall wird ein Strassenbauprojekt oder der Bau von Leitungen der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung durch die Gemeinde initiiert und realisiert (mit entsprechender Verabschiedung des Erschliessungsplans, des Bauprojekts und des Baukredits durch die Gemeindeversammlung). In einem solchen Fall muss für die Beiträge der profitierenden Grundeigentümer ein sog. ursprünglicher Beitragsplan aufgelegt werden. Dieser muss aber zwingend vor Baubeginn aufgelegt werden.

6.2.

6.2.1.

Der nachträgliche Beitragsplan nach § 37 Abs. 2 BauG ist für Fälle vorgesehen, in denen private Grundeigentümer ein Erschliessungswerk auf in ihrem Eigentum stehendem Land erstellen, welches die Gemeinde zu einem späteren Zeitpunkt in ihr Eigentum überführt. Bei Übernahme des Erschliessungswerkes wird dann durch die Gemeinde auf Verlangen der vorfinanzierenden Grundeigentümer ein nachträglicher Beitragsplan erstellt, in welchem sie die Kosten, die durch die Erstellung des Erschliessungswerkes angefallen sind, auf die profitierenden Grundeigentümer verteilt (zu den Einzelheiten und Voraussetzungen eines nachträglichen Beitragsplanes vgl. AGVE 2003 S. 375 ff.).

6.2.2.

Zweck des nachträglichen Beitragsplans nach § 37 Abs. 2 BauG ist es, die Kosten einer von Privaten vorfinanzierungsweise erstellten Erschliessungsanlage auf alle profitierenden Grundeigentümer zu verteilen. Dazu sind vorab - wie auch beim ursprünglichen Beitragsplan nach den §§ 34 und 35 BauG - die zu verteilenden Kosten festzulegen. Im Vergleich zum ursprünglichen Beitragsplan, der naturgemäss auf Kostenschätzungen basiert, besteht beim nachträglichen Beitragsplan der Vorteil, dass die Baukosten feststehen. Ebenso kann ohne weiteres nicht zur Anlage gehörender Aufwand abgegrenzt werden. Der nachträgliche Beitragsplan ist vom Gemeinderat auszuarbeiten bzw. aufzulegen (§ 37 Abs. 2 BauG). Die Vorfinanzierenden haben ihm dazu die notwendigen Daten, insbesondere eine endgültige Baukostenabrechnung zu liefern (SKEE 4-BE.2006.6 in Sachen S. SA gegen Einwohnergemeinde W. vom 5. September 2006, Erw. 6.1.). § 37 Abs. 2 BauG geht davon aus, dass die Gemeinde die privat und auf Privatland erstellten Erschliessungsanlagen übernimmt.

Die Einzelheiten der Durchführung und Finanzierung von Erschliessungsanlagen können gemäss § 37 Abs. 3 BauG vom Gemeinderat auch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümern geregelt werden. Nicht zulässig wären dabei vertragliche Abmachungen, die den Abgabepflichtigen über das hinaus begünstigen, was das einschlägige Abgabereglement zulässt; das Gleichbehandlungsgebot ist auch beim Abgabevertrag zu beachten (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1071 und 1082 mit Hinweis auf BGE 103 Ia 34 ff., 103 Ia 512 ff.; vgl. auch Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 31 N 9).

6.2.3.

Erschliessungsverträge haben dagegen nur Wirkung zwischen den Vertragsparteien. Dritte sind davon nicht betroffen; für sie entstehen daraus weder Rechte noch Pflichten. Aussenstehenden können Erschliessungsbeiträge nur auferlegt werden, soweit dafür einschlägige gesetzliche Grundlagen vorhanden sind.

6.2.4.

Im Bericht zum Perimeterplan und den Beitragstabellen vom 30. April 2015 wird auf S. 9 festgehalten, dass die Vorschriften über die Beitragserhebung bzw. die Rechtsmittel unerheblich sind, da es sich nicht um ein öffentlich-rechtliches, sondern um ein privatrechtliches Verfahren handelt. Vorliegend hat die B._____ AG offensichtlich auf die Ausarbeitung eines nachträglichen Beitragsplans nach § 37 Abs. 2 BauG verzichtet (Protokoll, S. 8). Die Gemeinde hat einen Gemeindeanteil von 30 % übernommen und diesen der B._____ AG auch ausbezahlt (Protokoll, S. 11). Den Grundeigentümeranteil von 70 % hat die B._____ AG allein getragen. Es erfolgte keine Beteiligung weiterer Grundeigentümer an den Erschliessungskosten.

Die B._____ AG hat ihre Kostenbeteiligung an der Erschliessung vorliegend nicht angefochten und diese wurde rechtskräftig. Die Beschwerdeführerin hat lediglich die bereits erschlossenen Grundstücke von der I._____ AG erworben, welche diese zuvor von der B._____ AG erworben hatte. Die Beschwerdeführerin kann den von der B._____ AG bezahlten Erschliessungsbeitrag im vorliegenden Verfahren nicht anfechten oder im Namen der B._____ AG die Ausarbeitung eines nachträglichen Beitragsplans verlangen, da sie an der Erschliessung der Grundstücke selbst nicht beteiligt war. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens sind ausschliesslich die verfügbaren Anschlussgebühren. Es handelt es sich nicht um ein Beitragsplanverfahren. Daher ist lediglich zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin einen Anspruch auf Reduktion der Anschlussgebühren hat.

7.

7.1.

7.1.1.

Erschliessungsbeiträge ermöglichen, die Baukosten für einen bestimmten Strassenabschnitt inklusive Werkleitungen oder für andere Erschliessungswerke (beispielsweise Wasser- und Abwasserleitungen) bereits nach deren Fertigstellung auf die Grundeigentümer zu überbinden. Die Höhe der Beiträge richtet sich dabei nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, welcher dem Grundstück aus dem Bau des Erschliessungswerks erwächst. Nach dem aus dem Werk entstehenden Mehrwert bestimmen sich der Kreis der Abgabepflichtigen sowie der von den einzelnen Grundeigentümern zu tragende Kostenanteil. Solche Beiträge bilden ein wichtiges Finanzierungsinstrument bei der Erschliessung neuer Baugebiete durch den Bau von Strassen und Werkleitungen (Peter Karlen, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999, S. 554 ff.).

7.1.2.

Anschlussgebühren dienen ebenfalls der Deckung der Erstellungskosten für Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung. Die Anschlussgebühren Wasser und Abwasser sind die Gegenleistung des Grundeigentümers dafür, dass er das Recht erhält, die öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung und für die Abwasserentsorgung zu benutzen. Die Anschlussgebühr ist dann geschuldet, wenn der Anschluss an die Kanalisation bzw. an das Wasserversorgungsnetz erfolgt und deren Benutzung möglich ist. Dies setzt klar voraus, dass ein Anschluss besteht und der Leistungspflichtige die Möglichkeit hat, diesen auch zu benutzen. Hingegen ist nicht erforderlich, dass die tatsächliche Benutzung auch nachgewiesen ist (BGE 106 Ia 242, Erw. 3.b). Das Vorliegen eines Anschlusses an die Wasserversorgung bzw. an die Abwasserbeseitigungsanlagen und somit der Möglichkeit, diese zu benutzen, 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 (ständige Praxis des SKE

seit dem Beschluss 4-EB.2003.50032 vom 18. Januar 2005 in Sachen A.+P.S. gegen Einwohnergemeinde S.). Die Anschlussgebühren richten sich grundsätzlich nach dem wirtschaftlichen Sondervorteil, welcher der jeweiligen Liegenschaft dadurch erwächst, dass sie an das kommunale Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen wird.

7.1.3.

Sowohl bei den als Erschliessungsbeiträgen ausgestalteten Abgaben als auch bei den Anschlussgebühren handelt es sich um Geldleistungen, die der Private kraft öffentlichen Rechts als Entgelt für eine bestimmte staatliche Gegenleistung zu bezahlen hat. Es sind so genannte Kausalabgaben (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage, Zürich/St. Gallen 2020, N 2758). Oft bilden die Anschlussgebühren eine Ergänzung zu den Erschliessungsbeiträgen. Während die Erschliessungsbeiträge für einen genau bestimmten Teil der Erschliessungsanlagen (Strassen und Werkleitungen) geleistet werden, dienen die Anschlussgebühren in der Regel als Einkauf in das bereits bestehende Netz Wasserversorgung / Abwasserentsorgung (Peter Karlen, Die Erhebung von Abwasserabgaben aus rechtlicher Sicht, in: URP 1999, S. 555). Eine Kombination von Beiträgen und Anschlussgebühren, wie sie auch das RFE Q. _____ vorsieht, ist seit je gebräuchlich und grundsätzlich zulässig.

7.2.

Im Entscheid AGVE 1998 S. 179 ff. hielt das Verwaltungsgericht fest, dass eine Kombination von Anschlussgebühren und Beiträgen die Gefahr bergen könne, dass die betroffenen Grundeigentümer zu hohe Abgaben leisten müssen. Dies sei dann der Fall, wenn mit den Anschlussgebühren die Kosten des gesamten Kanalisationsnetzes vollständig oder zum grössten Teil gedeckt werden, so dass sich mit den zusätzlichen Einnahmen aus Beiträgen ein Überschuss ergebe. Auch bei Berücksichtigung der Beiträge bei der Prüfung des Kostendeckungsprinzips stelle sich die Frage der Gleichbehandlung der Grundeigentümer, die ohne Beitragsleistung an eine bestehende Leitung anschliessen könnten, gegenüber denjenigen, welche eine neue Leitung mit ihren Beiträgen mitfinanzieren und trotzdem gleich hohe Anschlussgebühren entrichten müssten. Bei der kombinierten Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren kann dieser Problematik entgegengewirkt werden, indem bereits bei der Beitragserhebung die Kosten der neuen Erschliessungsanlage nicht vollumfänglich auf die Grundeigentümer verlegt werden, sondern eben auch ein Gemeindeanteil ausgeschieden wird.

Das Verwaltungsgericht hielt im angeführten Entscheid fest, dass die Kombination von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren dazu führen könne, dass die Grundeigentümer zu hohe Abgaben leisten müssen. Daraus könne sich eine Verletzung des Äquivalenzprinzips ergeben. Das

Verwaltungsgericht wies damit auf die Möglichkeit einer Verletzung des Äquivalenzprinzips hin, es hielt eine solche aber nicht für zwingend.

7.3.

Wie bereits festgehalten wurde besteht mit dem RFE eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Wasser- und Abwasseranschlussgebühren (Erw. 3.5.). Im RFE sind Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren kumulativ vorgesehen, was grundsätzlich zulässig ist (vgl. Erw. 6.1.3.). Die kumulative Erhebung von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren darf jedoch nicht zu einer Verletzung des Äquivalenzprinzips führen (vgl. Erw. 7.2.).

7.4.

7.4.1.

Die Erschliessung ist eine Voraussetzung dafür, dass auf einem noch unüberbauten Grundstück gebaut werden kann. Die Erschliessung des Grundstücks muss somit der Bebauung immer vorangehen. Aus diesem Grund fallen die Erschliessungsbeiträge immer vor den Anschlussgebühren an. Denkbar ist jedoch, dass die Erschliessung und die Bebauung des Grundstücks zur gleichen Zeit realisiert werden, sodass Erschliessungsbeiträge und die Anschlussgebühren zeitlich zusammenrücken. Anschlussgebühren können aber nicht vor den Erschliessungsbeiträgen anfallen. Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht (§ 5 Abs. 1 RFE). Bei Erschliessungsbeiträgen entsteht die Zahlungspflicht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplans (§ 15 RFE). Bei Anschlussgebühren entsteht die Zahlungspflicht dagegen jeweils bei Baubeginn (§ 22 Abs. 1 und § 31 Abs. 1 RFE; Erw. 3.4.).

7.4.2.

Die Grundstücke wurden zunächst von B._____ AG mit Kaufvertrag vom 27. April 2021 an die I._____ AG verkauft. Mit Kaufvertrag vom 1. Juli 2021 verkaufte die I._____ AG die Grundstücke an die Beschwerdeführerin weiter. Im Kaufvertrag vom 1. Juli 2021 zwischen der I._____ AG und der Beschwerdeführerin, welche damals noch unter dem Namen J._____ AG firmierte, wird festgehalten, dass die Käuferin die Vertragsobjekte im heutigen Erschliessungsgrad erwirbt und dass sämtliche für die weitere Erschliessung der Vertragsobjekte anfallenden Kosten (Strassenbauten, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) sowie für die übrigen Erschliessungswerke zu Lasten der Käuferin gehen und von ihr separat zu bezahlen sind. Weiter wird festgehalten, dass auch alle Kosten für die Anschlussleitungen, den Anschluss, die grundstückinterne Erschliessung sowie alle mit der Überbauung der Vertragsobjekte zusammenhängenden Gebühren, Beiträge und Abgaben nach den jeweiligen Reglementen der Gemeinde Q._____ zu Lasten der Käuferin gehen (Kaufvertrag vom 1. Juli 2021, S. 7).

7.4.3.

Vorliegend handelt es sich um einen Anschluss an öffentliche Leitungen, die von Privaten erstellt wurden und zunächst auch von Privaten finanziert wurden. Dies kann jedoch keine Rolle spielen, da die Anschlussgebühren die Gegenleistung des Grundeigentümers dafür sind, dass er das Recht erhält, die öffentlichen Anlagen für die Wasserversorgung und für die Abwasserentsorgung zu benutzen (Erw. 7.1.2.). Dabei kommt es lediglich darauf an, ob es sich um öffentliche Leitungen handelt, nicht darauf, ob diese ursprünglich von einem Privaten finanziert wurden. Die Gemeinde hat einen Gemeindeanteil von 30 % bezahlt und damit den im RFE vorgesehenen Betrag übernommen.

7.4.4.

Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, dass die Gesamtkosten für Erschliessung und Anschlussgebühren von Fr. 209'269.00 für alle sechs Häuser bzw. von Fr. 34'870.00 pro Haus (Abwasser) sowie von Fr. 54'687.45 bzw. Fr. 9'115.00 pro Haus (Wasser) viel zu hoch seien, wodurch das Äquivalenzprinzip verletzt werde.

Nach Auffassung der Fachrichter sind die Beträge keineswegs aussergewöhnlich und befinden sich vielmehr im Rahmen von vergleichbaren Projekten. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips ist nicht ersichtlich.

7.4.5.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, es verstosse gegen das Rechtsgleichheitsgebot, dass sie im Gegensatz zu anderen privaten Grundeigentümern, welche nur Anschlussgebühren bezahlen müssten, zusätzlich auch noch Investitionskosten der Erschliessungsanlagen bezahlen müsse.

7.4.6.

Auf den ersten Blick könnte eine ungleiche Behandlung darin gesehen werden, dass von einem bauwilligen Grundeigentümer an einer bereits erschlossenen Lage nur Anschlussgebühren erhoben werden und mangels einer neu zu erstellenden Erschliessungsanlage keine Erschliessungsbeiträge bezahlt werden müssen. Wenn eine Erschliessung bereits vorhanden ist, wurde jedoch bereits früher der notwendige Aufwand betrieben und die entsprechenden Kosten haben sich nach allen ökonomischen Gepflogenheiten direkt oder indirekt im Landpreis niedergeschlagen. Einen Erschliessungsbeitrag als solchen muss dann der Bauwillige nicht entrichten, die vorhandene Erschliessung wurde jedoch in der Regel indirekt über den höheren Preis für erschlossenes Bauland überwältzt, so dass letztlich die Anschlussgebührenerhebung ökonomisch in beiden Varianten auf demselben Niveau ansetzt - einmal mit ausdrücklichem Baubeitrag, einmal mit im

Landpreis eingerechnetem Baubeitrag (vgl. auch Preisunterschiede für erschlossenes oder unerschlossenes Land).

Mit anderen Worten sind die Parzellen derjenigen Grundeigentümer, welche keine Perimeterbeiträge bezahlen müssen, bereits erschlossen und die entsprechenden (Grob-) Erschliessungsbeiträge wurden bereits - wenn auch möglicherweise nicht vom bauenden Eigentümer - erhoben. Ein Verstoß gegen das Rechtsgleichheitsgebot liegt nicht vor.

7.4.7.

Vorliegend liegt weder eine Verletzung des Äquivalenzprinzips noch eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots vor. Gestützt darauf kann die Beschwerdegegnerin keine Reduktion der verfügbaren Anschlussgebühren durchsetzen.

7.5.

7.5.1.

Die Beschwerdeführerin lässt in Bezug auf die Abwasseranschlussgebühr zudem geltend machen, für die Entwässerung der unterliegenden Häuser auf den Parzellen eee, fff und ggg ohne Pumpen müsse sie eine Abwasserleitung erstellen. Es sei fraglich, ob die Gemeinde sich daran mit 30 % beteilige. Dazu äussere sich der Gemeinderat im Einspracheentscheid nicht. Die Erstellung der Leitung habe Kosten von Fr. 137'757.80 zuzüglich Fr. 34'051.50 für den Ingenieur zur Folge. Um zu einem fairen Ergebnis zu kommen, sei die Abwasseranschlussgebühr um 30 % auf Fr. 69'418.30 zu reduzieren.

7.5.2.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, der Antrag der Beschwerdeführerin um Kostenbeteiligung der Gemeinde an einer weiteren, scheinbar notwendigen Schmutzwasserleitung sei im vorliegenden Verfahren verfahrensfremd. Zudem sei die Notwendigkeit der betreffenden Leitung nicht ausreichend belegt. Im Erschliessungsbericht vom 15. Oktober 2018 sei ausdrücklich erwähnt, dass die gemäss bewilligter Erschliessungsplanung vorgesehene Leitungsführung am vorteilhaftesten sei. Eine Linienführung über die Parzellen hhh und iii, wie sie die Beschwerdeführerin offenbar nun plane, sei aufgrund der bestehenden Überbauung und der Platzbefestigung auf den Parzellen hhh und iii als nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll realisierbar bezeichnet worden.

7.5.3.

Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass die gewählte Leitungsführung die vorteilhafteste sei. Es sei notorisch, dass die Entwässerung im freien Gefälle die vorteilhafteste Lösung sei. Im Werkleitungsplan "Variante Mitte" (Beschwerdeantwortbeilage 5) stimmten die Kanalisations- und Meteorwasserleitungen nicht mit dem Erschliessungsplan überein. Es sei fraglich,

was genau beschlossen worden sei. Das Werkleitungstrasse (Wasser, Kanalisation, Meteorwasser) sei nicht verbindlich fixiert worden. Dies sei dem Baubewilligungsverfahren vorbehalten worden. Im von der H._____ AG erarbeiteten Bauprojekt für die Erschliessung der Parzellen aaa und ddd seien die Leitungen sowohl abweichend vom Erschliessungsplan als auch von der "Variante Mitte" verlegt worden.

Die Beschwerdeführerin beantragt in diesem Zusammenhang die Befragung von K._____ und L._____ von der H._____ AG als Zeugen. Für das Bauprojekt, die Submission sowie die Bauleitung sei die H._____ AG verantwortlich gewesen. Die Fachleute des Ingenieurbüros könnten Aussagen zur bisher erstellten Erschliessung und zur Abrechnung machen. Weiter könnten sie die Notwendigkeit der Erstellung einer Abwasserleitung für die Entwässerung der Parzellen eee, fff und ggg im freien Gefälle bestätigen (Replik vom 14. Mai 2025, S. 12 und 14).

7.5.4.

Die Beschwerdeführerin hat in diesem Zusammenhang auch beantragt, es sei festzustellen, was an der Erschliessung der Parzellen aaa bis ddd in Bezug auf die Abwasserentsorgung noch fehle und was nicht korrekt erstellt worden sei.

Einem Feststellungsbegehren kann nur dann entsprochen werden, wenn der Beschwerdeführer ein schutzwürdiges, rechtliches oder tatsächliches Interesse an der Feststellung hat, dass bestimmte Rechte oder Pflichten bestehen. Das Interesse muss unmittelbar und aktuell sein (BGE 128 V 48; AGVE 2002 S. 576; Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem [aufgehobenen] aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 aVRPG, Zürich 1998, § 38 N 27 ff.). Es fehlt, wenn das Rechtsschutzinteresse der beschwerdeführenden Partei mit einer Leistungs- oder Gestaltungsklage gewahrt werden kann (Subsidiarität der Feststellungsverfügung). Dem Feststellungsbegehren ist nur zu entsprechen, wenn der Beschwerdeführer an der Beseitigung einer Unklarheit über den Bestand oder Umfang öffentlich-rechtlicher Rechte und Pflichten interessiert ist, weil er sonst Gefahr laufen würde, nachteilige Massnahmen zu treffen (BGE 108 Ib 546).

7.5.5.

Gemäss § 11 Abs. 1 des Abwasserreglements der Gemeinde Q._____ vom 21. Mai 2004 (kurz: AR) sind die Abwasseranlagen im Gebäude und die Leitungen bis und mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Hausanschluss) vom Grundeigentümer zu erstellen, zu unterhalten und zu erneuern. Sie verbleiben in seinem Eigentum.

Gemäss § 10 Abs. 1 AR werden innerhalb der Bauzone alle öffentlichen Abwasseranlagen ohne Hausanschluss von der Gemeinde als öffentliche Kanalisation erstellt und unterhalten.

7.5.6.

In der Baubewilligung vom tt.mm. 2024 wird festgehalten, dass die Einfamilienhäuser A und B im Trennsystem an die bestehenden privaten Leitungen im R-Weg angeschlossen werden sollen. Die Einfamilienhäuser C bis F sollen ebenfalls im Trennsystem angeschlossen werden, jedoch an eine neu zu erstellende Schmutzwasserleitung auf Parzelle ddd sowie an die bestehende Meteorwasserleitung unterhalb der Parzelle ddd angeschlossen werden. Die neu geplante Kanalisationsleitung ist als Leitung mit öffentlichem Charakter zu erstellen, d.h. mit einem Durchmesser von 250 mm (Baubewilligung vom tt.mm. 2024, S. 6 f.).

An der Verhandlung vom 25. Februar 2026 brachte die Beschwerdeführerin vor, mit der vorhandenen Leitung müsse bei fünf der geplanten Gebäude gepumpt werden. Die bestehende Erschliessung entspreche daher nicht dem Stand der Technik, da die Entwässerung wenn immer möglich im freien Gefälle zu erfolgen habe. Die Gemeinde hätte daher bei der Erstellung der Erschliessungsanlagen durch die B._____ AG korrigierend eingreifen müssen (Protokoll, S. 3, S. 12).

7.5.7.

Öffentliche Abwasserleitungen werden im Generellen Entwässerungsprojekt (GEP) erfasst. Privatleitungen sind in den Leitungskatasterplänen enthalten.

7.5.8.

Besonderheiten des Baugrunds oder topographischer Art gehören zu den Eigenheiten eines Grundstücks, die dessen Eigentümerschaft bei der baulichen Nutzung zu berücksichtigen hat. Zu den Voraussetzungen der Bau reife (§ 32 BauG) zählt die Erschliessung, für die der Bauwillige aufzukommen hat, soweit die Bedürfnisse seines Vorhabens über die Grenzen der der öffentlichen Hand obliegenden Erschliessungspflicht (§ 33 Abs. 1 BauG) hinausgehen. Allfällige Mängel im öffentlichen Erschliessungsangebot hätten entsprechend vorgängig zu einem Baugesuch oder allerspätestens in dessen Rahmen gerügt werden müssen. Das war vorliegend nicht der Fall. Die Beschwerdeführerin hat den Kaufvertrag in voller Kenntnis des Erschliessungsgrads der erworbenen Grundstücke unterzeichnet (Erw. 7.4.2.; Protokoll, S. 8). Es geht nicht an, im Nachhinein, im Rahmen eines Streits um Anschlussgebühren, eine Überbauungsvoraussetzung, nämlich die Abwassererschliessung, wieder in Zweifel ziehen zu wollen.

Sämtliche Rügen betreffend zusätzlicher Erschliessungskosten und des Genügens der öffentlichen Abwassererschliessung hätten im Rahmen des

Baubewilligungsverfahrens geltend gemacht werden können und müssen. Die Beschwerdeführerin hat die dort verfügten Auflagen akzeptiert und die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen lassen. Soweit daher die Unangemessenheit der Abwasseranschlussgebühren mit der Notwendigkeit der Erstellung einer zusätzlichen Abwasserleitung begründet werden soll, ist darauf nicht weiter einzutreten.

Die Gemeinde wäre grundsätzlich bereit, eine allfällige Beteiligung an den Kosten für eine zusätzliche Leitung zu prüfen. Dazu wären ihr von der Beschwerdeführerin die erforderlichen Unterlagen (Bauprojekt, Kostenvoranschlag) einzureichen (Protokoll, S. 11).

Eine zusätzlich zu erstellende Leitung wäre allenfalls Gegenstand eines nachträglichen Beitragsplanverfahrens. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind ausschliesslich die verfügten Anschlussgebühren (Erw. 6.2.4.). Auf den Antrag auf Feststellung, was an der Erschliessung der Parzellen aaa bis ddd in Bezug auf die Abwasserentsorgung noch fehle und was nicht korrekt erstellt worden sei, ist daher nicht einzutreten. Auf die beantragte Zeugenbefragung konnte somit in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden.

7.6.

7.6.1.

Vorliegend sieht das RFE der Gemeinde Q._____ keine Reduktion der Anschlussgebühren bei gleichzeitiger Bezahlung von Erschliessungsbeiträgen vor. Eine bundesrechtliche oder kantonale Regelung, wonach eine Reduktion zwingend zu gewähren ist, liegt ebenfalls nicht vor.

7.6.2.

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, RFE müsse für diesen Fall eine Anschlussgebührenreduktion vorsehen. Andere, modernere Reglemente, wie etwa das Reglement der Gemeinde S._____, sähen dies so vor. Das RFE sei einer inzidenten Normenkontrolle zu unterziehen.

7.6.3.

Die Beschwerdegegnerin lässt dazu ausführen, die von einigen Gemeinden in ihren Erschliessungsfinanzierungsreglementen festgehaltene Reduktionsnorm, welche eine Reduktion der Anschlussgebühr um 20 % vorsehe, wenn durch die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet worden seien, sei keineswegs zwingend. Das RFE der Gemeinde Q._____ enthalte keine entsprechende Norm. Für eine Reduktion der Anschlussgebühren aufgrund einer Kombination von Beiträgen und Anschlussgebühren fehle es in der Gemeinde Q._____ demnach an der nötigen Rechtsgrundlage. Eine Reduktion sei nur im Rahmen eines Härtefalls oder aufgrund von besonderen Verhältnissen gemäss § 7 Abs. 1 RFE und § 29 Abs. 10 RFE denkbar.

7.6.4.

Die Gerichte sind gehalten, im Rahmen der Überprüfung vorinstanzlicher Entscheide jenen Erlassen bzw. Normen von Amtes wegen die Anwendung zu versagen, die nach einer vorfrageweisen Prüfung in Widerspruch zum Bundesrecht oder kantonalen Verfassungs- oder Gesetzesrecht stehen (sog. inzidente Normenkontrolle; § 95 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Aargau [KV; SAR 110.000] vom 25. Juni 1980; § 2 Abs. 2 VRPG; Kurt Eichenberger, Verfassung des Kantons Aargau, Textausgabe mit Kommentar, Aarau 1986). Der vorfrageweisen Normenkontrolle unterliegen auch kommunale Abgabenreglemente. Mit Rücksicht auf die autonome Stellung der Gemeinden (vgl. §§ 5, 104 und 106 KV; § 2 GG), gilt es zu beachten, dass ihnen bei der Bestimmung der Kriterien für die Auferlegung der Erschliessungsabgaben ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal ihnen die Rechtsetzungsaufgabe ausdrücklich übertragen wurde (§ 34 Abs. 3 BauG). Zudem fällt es nicht in die Kompetenz des SKE, eine allgemeine Aufsicht über die zuständigen Gemeindeorgane wahrzunehmen, weshalb es bei der Überprüfung der Abgabenreglemente zurückhaltend ist. Nur dort, wo die Rechts- und Verfassungswidrigkeit eines Erlasses klar zutage tritt und der festgestellte Mangel den Rahmen einer blossen relativen Unzweckmässigkeit sprengt, versagt es der Norm die Anwendung (AGVE 2002 S. 495; AGVE 1995 S. 284).

Eine allfällig unterschiedliche Regelung der zu entrichtenden Abgaben in verschiedenen Gemeinden verletzt das Rechtsgleichheitsgebot nicht (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 581). § 34 Abs. 3 BauG hält ausdrücklich fest, dass die Regelung der Beitrags- und Gebührenerhebung den Gemeinden überlassen ist, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen. Die unterschiedliche Regelung in den einzelnen Gemeinden ist somit Konsequenz der Gemeindeautonomie, und es liegt folglich im Ermessen der Gemeinden, ob ein "Rabatt" bei gleichzeitiger Bezahlung von Erschliessungsbeiträgen und Anschlussgebühren zu gewähren ist. Auch fehlt eine solche Regelung im kantonalen Musterreglement zur Finanzierung von Erschliessungsanlagen vom November 2016. Davon abgesehen liegt vorliegend weder eine Verletzung des Äquivalenzprinzips noch eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots vor (Erw. 7.4.7.).

8.

8.1.

Die Beschwerdeführerin lässt vorbringen, bei Vorliegen einer Schlussrechnung sei eigentlich davon auszugehen, dass die gesamte Erschliessung bereits erstellt und bezahlt worden sei, da eine Schlussrechnung erst nach Abschluss aller Erschliessungsarbeiten erfolge. Die Gemeindestrasse (R-Weg) weise noch keinen Deckbelag und keine Strassenbeleuchtung auf. In ihrer Replik vom 14. Mai 2025 wirft die Beschwerdeführerin die Frage auf, wer die Kosten dafür trage.

Die Beschwerdegegnerin erwähne noch offene Erschliessungskosten von Fr. 13'000.00 für den Deckbelag und von Fr. 2'380.15 für die Strassenbeleuchtung. Es sei nicht richtig, dass diese Positionen im Kaufvertrag beim Kaufpreis berücksichtigt worden seien. Demnach seien auch die Gemeindebeiträge von Fr. 3'900.00 und Fr. 714.05 für die Strassenbeleuchtung noch offen. Gemäss Rz. 14 der Beschwerdeantwort würde der Gemeindeanteil für die Strassenbeleuchtung Fr. 12'400.00 betragen und nicht nur Fr. 3'900.00. Aufgrund der Abrechnung, welche von den Parteien nicht unterzeichnet worden sei, müsse davon ausgegangen werden, dass noch Kosten von mindestens Fr. 4'614.05 von der Gemeinde Q._____ zu tragen seien.

8.2.

Die Beschwerdegegnerin hatte in ihrer Beschwerdeantwort dazu ausgeführt, dass die Parteien offensichtlich die wenigen noch offenen Erschliessungskosten (gemäss Schlussrechnung der B._____ AG vom 6. Januar 2021 Fr. 13'000.00 für den Deckbelag und Fr. 2'380.15 für die Strassenbeleuchtung) bei der Festlegung des Kaufpreises für die Grundstücke berücksichtigt hätten. In ihrer Duplik vom 26. Mai 2025 lässt sie dazu ausführen, die Beschwerdeführerin habe im Kaufvertrag vom 1. Juli 2021 in Ziff. 7 anerkannt, dass sie die Vertragsobjekte im heutigen Erschliessungsgrad erwerbe. Sämtliche für die weitere Erschliessung anfallenden Kosten (für Strassenbauten, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen) würden zu Lasten der Käuferin gehen und seien von ihr separat zu bezahlen. Die Beschwerdeführerin habe ausdrücklich erklärt, dass sie über den damaligen Erschliessungsgrad der Vertragsobjekte und damit über den Umfang der noch anfallenden Erschliessungsarbeiten und Erschliessungskosten orientiert gewesen sei. Die Beschwerdeführerin habe somit einfach erschlossenes Bauland erworben, wobei sie anscheinend damit einverstanden gewesen sei, die wenigen noch ausstehenden Abschlussarbeiten der Erschliessung selbst vorzunehmen.

Anlässlich der Verhandlung vom 25. Februar 2026 führte die Beschwerdegegnerin dazu aus, die Gemeindebeiträge an den Deckbelag sowie an die Beleuchtung seien an die B._____ AG ausbezahlt worden (Protokoll, S. 8). Die Beschwerdeführerin stört sich daran, dass der Deckbelag noch nicht ausgeführt wurde (Protokoll, S. 14). Auch sei unklar, wie hoch die Kosten für die noch zu erstellende Beleuchtung ausfallen werden (Protokoll, S. 6).

8.3.

Im vorliegenden Verfahren sind die verfügbaren Wasser- und Abwasseranschlussgebühren angefochten. Diese können allenfalls einen Zusammenhang zu Erschliessungsbeiträgen an die Erstellung von Wasserversorgungsanlagen und Abwasserentsorgungsanlagen aufweisen. Die Vorbringen betreffend Strassenbaubeiträge sind im vorliegenden Verfahren jedoch

verfahrensfremd. Auch hat die Beschwerdeführerin keine Erschliessungsbeiträge an die Gemeindestrasse bezahlt, weshalb auf diese Vorbringen nicht weiter einzutreten ist.

9.

9.1.

Schliesslich ist zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin einen Anspruch auf Reduktion der Anschlussgebühren nach § 7 Abs. 1 bzw. § 29 Abs. 10 RFE hat.

9.2.

9.2.1.

Die Beschwerdeführerin bringt dazu vor, der Gemeinderat hätte aufgrund der Officialmaxime eine Reduktion der Anschlussgebühren nach § 7 Abs. 1 bzw. § 29 Abs. 10 RFE näher prüfen müssen. Auch habe er sich nicht von einem neutralen Fachmann beraten lassen, wie § 29 Abs. 10 RFE dies vorsehe.

9.2.2.

Die Beschwerdegegnerin hält dem entgegen, eine Reduktion der Anschlussgebühren sei vorliegend nur bei einem Härtefall im Sinne von § 7 Abs. 1 RFE oder bei besonderen Verhältnisse im Sinne von § 29 Abs. 10 RFE denkbar. Da eine Erschliessung jedoch immer Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung sei und davon auszugehen sei, dass zum Zeitpunkt des Anschlusses einer Nutzbaute an die kommunale Infrastruktur immer von irgendeinem Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge geleistet worden seien, wäre eine Reduktion immer zu gewähren, was nicht Sinn und Zweck von Ausnahmebestimmungen sein könne.

9.3.

Gemäss § 7 Abs. 1 RFE ist der Gemeinderat berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wenn die Anwendung des Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen. Für die Abwasseranschlussgebühr sieht § 29 Abs. 10 RFE vor, dass der Gemeinderat in ausserordentlichen Fällen mit der Baubewilligung eine angemessene Reduktion gewähren kann. Er kann sich dabei auf Kosten des Gesuchstellers durch einen neutralen Fachmann beraten lassen.

9.4.

9.4.1.

Von Härtefällen wird regelmässig dann gesprochen, wenn es um unverhältnismässige Folgen beim Vollzug einer Verfügung geht, z.B. wenn ein Beschwerdeführer finanziell nicht oder nur unter grösster Mühe in der Lage wäre, die verfügbaren Gebühren zu bezahlen. Dem ist in erster Linie mit Zahlungserleichterungen, nicht mit Reduktionen, zu begegnen, da dem Betroffenen der Vorteil aus einem Anschluss oder einer kommunalen

Erschliessung ungeschmälert zukommt (vgl. Entscheid der Schätzungskommission [SchKEE] 4-BE.2007.12 vom 20. Mai 2008, Erw. 3.4.4., AGVE 2006 S. 364 f., vgl. auch § 35 Abs. 4 BauG). Vorliegend werden jedoch keine Zahlungsschwierigkeiten geltend gemacht (Protokoll, S. 15).

9.4.2.

Der Gemeinderat kann in ausserordentlichen Fällen mit der Baubewilligung eine angemessene Reduktion gewähren. Dabei kann er einen neutralen Fachmann beiziehen. Es handelt sich dabei jeweils um Kann-Vorschriften.

Räumt ein Rechtssatz der rechtsanwendenden Behörde einen Spielraum ein beim Entscheid, ob eine Massnahme zu treffen sei oder nicht, so liegt Entschliessungsermessen vor. Vor allem Kann-Vorschriften räumen ein solches Ermessen ein. Die Behörden können hier auch von der Anordnung einer Massnahme absehen, da das Gesetz den Eintritt der Rechtsfolge beim Vorliegen bestimmter Voraussetzungen nicht zwingend vorschreibt (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O, N 398; BGE 130 V 82; BGE 125 II 308).

Durch das Ermessen erhalten die rechtsanwendenden Behörden einen Spielraum für den Entscheid im Einzelfall. Die Behörden sind aber 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 (vgl. SKEE 4-EV.2004.50048 vom 23. Mai 2006 in Sachen Einwohnergemeinde M. gegen B.F., S. 13; AGVE 1997, S. 304; Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 409).

Nach dem Ausgeführten musste die Gemeinde im vorliegenden Fall der Beschwerdeführerin gestützt auf die Ausnahmebestimmung nicht zwingend eine Reduktion der Anschlussgebühren gewähren und dabei einen neutralen Fachmann beiziehen. Die Bestimmung bezieht sich vielmehr auf ausserordentliche Fälle. Ein Abweichen vom Schematismus bei der Festsetzung der Anschlussgebühren wäre etwa dann geboten, wenn eine Baute einen ausserordentlich tiefen Abwasseranfall verursacht (Lagerhalle etc.). Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um einen solchen Fall. Bei den bewilligten Gebäuden handelt es sich um sechs Einfamilienhäuser mit einem gewöhnlichen Wasserverbrauch sowie Abwasseranfall (Protokoll, S. 14). Allein aus der Tatsache, dass die Erschliessung durch einen Privaten erstellt und vorfinanziert wurde und dass auf die Ausarbeitung eines Beitragsplans verzichtet wurde, kann die Beschwerdeführerin nichts für sich ableiten. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Notwendigkeit der Erstellung einer zusätzlichen Leitung rechtfertigt ebenfalls keine Reduktion der Abwasseranschlussgebühr (Erw. 7.5.8.).

10.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin keinen Anspruch auf Reduktion der Wasseranschlussgebühr sowie der Abwasseranschlussgebühr hat. Auf das Feststellungsbegehren betreffend die Kostenbeteiligung der Gemeinde an einer zusätzlichen Leitung ist nicht einzutreten.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

11.

11.1.

11.1.1.

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist der Prozessausgang (§ 31 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 VRPG).

11.1.2.

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. 37'148.90. § 7 Abs. 1 GebührD sieht bei einem Streitwert von Fr. 13'001.00 bis Fr. 52'000.00 einen Grundansatz von Fr. 1'290.00 plus 6 % des Streitwerts vor. Vorliegend beträgt der Grundansatz Fr. 3'518.88. Dieser ist um die Hälfte zu reduzieren. Die Staatsgebühr beträgt folglich abgerundet Fr. 1'700.00.

11.2.

11.2.1.

Die Parteikosten werden in der Regel nach demselben Schlüssel verteilt (§ 32 Abs. 2 VRPG i.V.m. § 29 VRPG).

11.2.2.

Die Entschädigung richtet sich nach dem Pauschalrahmentarif im Dekret über die Entschädigung der Anwälte (Anwaltstarif, AnwT, SAR 291.150) vom 10. November 1987 in der Fassung vom 1. Januar 2024. 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).

11.2.3.

In ihrer Replik vom 14. Mai 2025 lässt die Beschwerdeführerin ausführen, dem Antrag der Beschwerdegegnerin auf Zusprechung des Mehrwertsteuerzuschlags (Antrag Ziff. 2) sei nur zu entsprechen, wenn die Gemeinde mehrwertsteuerpflichtig sei. Sie könne diesfalls nach Art. 28 des Bundesgesetzes über die Mehrwertsteuer (MWSTG; SR 641.20) vom 12. Juni 2009 die ihrer Rechtsvertreterin bezahlte Mehrwertsteuer als Vorsteuer von ihrer eigenen Mehrwertsteuerrechnung in Abzug bringen. Allenfalls zu entschädigende Parteikosten enthielten daher die Mehrwertsteuer.

Dazu ist festzuhalten, dass die Mehrwertsteuer gemäss § 8c Abs. 1 AnwT im Gesamtbetrag enthalten ist.

11.2.4.

Gemäss § 8a Abs. 1 lit. a AnwT liegt die Entschädigung bei einem Streitwert über Fr. 20'000.00 bis Fr. 50'000.00 zwischen Fr. 1'500.00 bis Fr. 6'000.00. Innerhalb dieses Rahmens richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falls (§ 8a Abs. 2 AnwT). Der massgebende Aufwand sowie die Schwierigkeit werden im vorliegenden Verfahren als mittel beurteilt. Danach scheint eine Parteientschädigung von Fr. 3'800.00 angemessen (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer, § 8c AnwT).

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'700.00 und den Auslagen von Fr. 75.00, zusammen Fr. 1'775.00, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'700.00 wird der Beschwerdeführerin angerechnet.

3.

Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerin einen Parteikostenersatz von Fr. 3'800.00 auszurichten.

Zustellung

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

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, 25. Februar 2026

Spezialverwaltungsgericht

Kausalabgaben und Enteignungen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

B. Wehrli

C. Dürdoth