



## Urteil vom 30. Januar 2026

mitgeteilt am 17. Februar 2026

Referenz	VR2 25 51
Instanz	Zweite verwaltungsrechtliche Kammer
Besetzung	Seiler, Vorsitz Righetti und Audétat Hemmi, Aktuarin
Parteien	<b>A. _____</b> Beschwerdeführer vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Christian Fey und Rechtsanwältin MLaw Arianna Lanfranchi  gegen  <b>Gemeinde B. _____</b> Beschwerdegegnerin vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Gian Luca Peng
Gegenstand	Wasser-, Abwasser- und Entsorgungsgebühren

## Sachverhalt

A. A.\_\_\_\_\_ ist Miteigentümer der Liegenschaft B.\_\_\_\_\_, Nr. Z,1.\_\_\_\_\_, die mit einem Wohnhaus überbaut ist. Mit amtlicher Schätzung des Amtes für Immobilienbewertung (AIB) vom 24. März 2023 wurde der Neuwert der Liegenschaft auf CHF 1'278'986.00 festgelegt, nachdem er vorher CHF 799'000.00 betragen hatte. Bei der Neuschätzung wurden ein Neuwert Wohnhaus von CHF 918'986.00 sowie eine «Historische Bausubstanz» von CHF 360'000.00 angenommen.

B. Mit Rechnung Nr. 250.1761/2024 vom 6. Februar 2025 stellte die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ A.\_\_\_\_\_ die Wasser-, Abwasser- und Entsorgungsgebühren für das Jahr 2024 von insgesamt CHF 1'070.05 in Rechnung. Dabei wurden die Grundgebühren jeweils auf der Grundlage des Neuwerts von CHF 1'278'986.00 berechnet, also mit Einschluss der historischen Bausubstanz. Dies ergab eine Grundgebühr Wasser (0.25 ‰) von CHF 319.75, eine Grundgebühr Abwasser (0.25 ‰) von CHF 319.75 sowie eine Grundgebühr Entsorgung (0.26 ‰) von CHF 332.55, somit total Grundgebühren von CHF 972.05, zuzüglich MWST.

C. A.\_\_\_\_\_ erhob dagegen am 3. März 2025 Einsprache beim Gemeindevorstand B.\_\_\_\_\_ und beantragte, für die Bemessung der Grundgebühren höchstens den Neuwert von CHF 918'986.00 anzuwenden. Mit Einspracheentscheid vom 5. August 2025 wies der Gemeindevorstand B.\_\_\_\_\_ die Einsprache ab und bestätigte die Rechnung.

D. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführer) erhob am 5. September 2025 Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden mit dem Antrag, der Berechnung der Grundgebühren den Wert von CHF 918'986.00 zugrunde zu legen. Er rügte in verfahrensrechtlicher Hinsicht eine Verletzung der Begründungspflicht durch die Gemeinde. Materiellrechtlich rügte er, der Einbezug der historischen Bausubstanz in die Bemessungsgrundlage für die Grundgebühren verletze das Verursacherprinzip, die Grundsätze der kommunalen Gebührenordnung und das Verhältnismässigkeitsprinzip.

E. Mit Verfügung vom 9. September 2025 erhob die Instruktionsrichterin einen Kostenvorschuss von CHF 1'000.00, der fristgerecht bezahlt wurde.

F. Die Gemeinde B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beantragte mit Vernehmlassung vom 31. Oktober 2025 die Abweisung der Beschwerde.

G. Der Beschwerdeführer, nunmehr anwaltlich vertreten, hielt mit Replik vom 25. November 2025 an seinem Antrag fest. Zudem beantragte er, angesichts der Verletzung der Begründungspflicht die Verfahrenskosten auch im Falle eines Unterliegens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

H. Die Beschwerdegegnerin hielt mit Duplik vom 28. November 2025 an ihrem Antrag fest.

Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und den angefochtenen Einspracheentscheid wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

## **Erwägungen**

1.1. Das Obergericht beurteilt Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG [BR 370.100]). Der angefochtene Gebührenentscheid ist bei keiner anderen Instanz anfechtbar und nicht endgültig. Die Beschwerde ist zulässig. Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Gebührenentscheidung zur Beschwerde legitimiert (Art. 50 VRG). Auf die form- (Art. 38 Abs. 1 VRG) und fristgerechte (Art. 52 Abs. 1 VRG) Beschwerde ist einzutreten.

1.2. Der Beschwerdeführer beantragt, die Bemessungsgrundlage für die Grundgebühren um CHF 360'000.00 tiefer anzusetzen, wodurch sich die Grundgebühren um total CHF 273.60 zuzüglich MWST reduzieren würden. Angesichts dieses Streitwerts könnte das Obergericht in einzelrichterlicher Kompetenz entscheiden (Art. 43 Abs. 3 lit. a VRG). Der Beschwerdeführer verweist auf einen ähnlichen Fall, der einzelrichterlich beurteilt wurde (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 16 24 vom 12. Dezember 2016), und kritisiert, dass die streitige Frage angesichts ihrer Bedeutung noch nie von einem richterlichen Gremium beurteilt wurde. Es rechtfertigt sich daher, den Fall in einer Dreierbesetzung zu entscheiden (Art. 43 Abs. 4 VRG).

2. Der Beschwerdeführer rügt eine Verletzung der Begründungspflicht. Die Beschwerdegegnerin habe im angefochtenen Entscheid nur allgemeine Aussagen zu den gesetzlichen Grundlagen und den Bemessungsgrundlagen gemacht, sei aber nicht konkret auf seine Argumentation eingegangen, wonach die historische Bausubstanz nicht für die Grundgebühr relevant sein soll. Er habe daher den Entscheid nicht sachgerecht anfechten können.

2.1. Aus Art. 29 Abs. 2 BV ergibt sich die Pflicht der Behörde, ihre Entscheide zu begründen. Sie muss die Vorbringen der Betroffenen tatsächlich hören, ernsthaft prüfen und in ihrer Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigen. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Begründungspflicht ist Genüge getan, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (statt vieler: BGE 149 V 156 E. 6.1 und 146 II 335 E. 5.1).

2.2 In seiner Einsprache vom 3. März 2025 hatte der Beschwerdeführer ausgeführt, ab 2023 sei bei alten Gebäuden zusätzlich zum eigentlichen Neuwert ein historischer Bausubstanzzuschlag enthalten. Dann führte er in drei kurzen Sätzen aus, der historische Bausubstanzzuschlag habe für ihn nichts mit dem Verursacherprinzip zu tun, zumal er sich maximal fünf Wochen pro Jahr in seinem Ferienhaus aufhalte. Das könne man auch vom Verbrauch her ableiten. Im angefochtenen Entscheid werden die gesetzlichen Grundlagen der Gebühren erläutert und es wird ausgeführt, dass die Grundgebühren unabhängig von der tatsächlichen Benutzung geschuldet seien. Gemäss Äquivalenz- und Verursacherprinzip müsse die Grundgebühr in Abhängigkeit vom Mehrwert festgelegt werden, der dem Abgabepflichtigen erwachse. Da es oft schwierig sei, diesen Wertzuwachs zu ermitteln, dürfe dabei auf schematische Massstäbe abgestellt werden, insbesondere auf den Gebäudeversicherungswert oder den amtlichen Steuerwert. Diesen Grundsätzen entspreche die geforderte Gebühr. Aus dieser Begründung ergibt sich ohne weiteres, dass der Gemeindevorstand keinen Anlass sieht, den Wert der historischen Bausubstanz nicht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen. Es wird zwar nicht detailliert begründet, weshalb dies so sein soll, doch hat umgekehrt der Beschwerdeführer in seiner Einsprache auch nicht näher ausgeführt, weshalb das nicht der Fall sein soll. Jedenfalls war der Beschwerdeführer ohne weiteres in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten, wie sich aus den eingereichten Rechtsschriften ergibt. Eine Verletzung der Begründungspflicht liegt nicht vor.

3. Zu prüfen ist, ob der Einbezug der historischen Bausubstanz in die Bemessungsgrundlage für die Grundgebühren rechtmässig ist.

3.1. Die Grundgebühren für Wasser, Abwasser und Entsorgung bemessen sich laut den massgebenden Gesetzen der Beschwerdegegnerin nach dem Neuwert gemäss letzter amtlicher Schätzung (Art. 30 Abs. 3 des Gesetzes über die Wasserversorgung vom 27. August 2018; Art. 32 Abs. 3 des Gesetzes über die

Abwasserentsorgung vom 27. August 2018; Art. 28 Abs. 3 des Gesetzes über die Abfallwirtschaft vom 27. August 2018). Der angefochtene Entscheid entspricht diesen gesetzlichen Grundlagen, was der Beschwerdeführer nicht bestreitet. Er stellt auch nicht grundsätzlich in Frage, dass der Neuwert die Bemessungsgrundlage für die Grundgebühren bildet (vgl. Replik Rz. 44 f.). Er rügt jedoch, der Einbezug der historischen Bausubstanz in den Neuwert führe zu einer Verletzung des Äquivalenzprinzips und des Verursacherprinzips. Die historische Bausubstanz habe keinen Bezug zur Inanspruchnahme der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Es handle sich dabei um einen Zuschlag, der bei bestimmten, besonders alten oder kunsthistorisch wertvollen Gebäuden gewährt werde, und diene der versicherungstechnischen Bewertung, nicht der verursachergerechten Bemessung von Grundgebühren. Er habe keinen Zusammenhang mit dem möglichen Ausmass der ver- und entsorgungsrelevanten Nutzung. Der Gebäudeversicherungswert sei für die Festlegung der Grundgebühr nur solange ein vertretbares Kriterium, als er die Grösse der Liegenschaft und deren mögliche Nutzung zum Ausdruck bringe, von der auch die mögliche Inanspruchnahme der öffentlichen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur abhängen. In diesem Rahmen sei auch eine Schematisierung anhand des Gebäudeversicherungswerts zulässig. Die historische Bausubstanz widerspiegeln aber bauliche Besonderheiten, die heute viel teurer seien als Standardbauweisen, was sich in einem wesentlich erhöhten Versicherungswert niederschlägt, aber die maximal mögliche oder zu erwartende Inanspruchnahme der Infrastruktur auf keine Art und Weise zum Ausdruck bringe und damit nicht mehr als Schematisierung zulässig sei. Der Einbezug dieser Substanz in die Bemessungsgrundlage für die Grundgebühren habe eine Ungleichbehandlung zur Folge gegenüber vergleichbaren Liegenschaften, welche keine solche Bausubstanz aufwiesen, aber die öffentliche Infrastruktur in gleichem Masse beanspruchten. Vorliegend weise das Haus einen einfachen Ausbaustandard auf; sein Zeitwert betrage nur CHF 831'341.00. Die historische Bausubstanz liege in dicken Mauerwerken, Sgraffiti, Stukaturen, Kreuzgewölben usw., was alles mit dem Wasserverbrauch nichts zu tun habe. Es sei auch nicht vergleichbar mit Luxusbauten, welche zwar auch einen höheren Neuwert, aber aufgrund des höheren Ausbaustandards regelmässig auch einen höheren Wasserverbrauch aufwiesen, was ver- und entsorgungsrelevant sei.

3.2. Die Beschwerdegegnerin ist der Ansicht, dass der Neuwert rechtsprechungsgemäss eine zulässige Bemessungsgrundlage für die Grundgebühr darstelle. Ein hochwertigerer Bau führe naturgemäss zu einem höheren Neuwert und damit auch zu höheren Grundgebühren. Im vorliegenden Fall

sei der Neuwert von CHF 1'276'966.00 für ein Haus mit zwei Wohnungen gleicher Art, Grösse und Ausstattung nicht unüblich hoch. Es bestehe daher kein Anlass, vom gesetzlich massgebenden Wert ausnahmsweise abzuweichen. Auch Luxusbauten hätten oft Merkmale, die zwar zu einem höheren Neuwert führten, aber den Wasserbedarf nicht beeinflussten. Umgekehrt könnten Gebäude mit historischer Bausubstanz infolge geringerer Effizienz (veraltete Boiler, längere Leitungswege, fehlende Isolation, grössere Raumvolumen, Fehlen wassersparender Sanitärinstallationen oder Haushaltgeräte) auch einen höheren Wasserverbrauch aufweisen.

3.3. Wasser-, Abwasser- und Abfallgebühren sind Kausalabgaben, die dem Äquivalenzprinzip unterliegen, welches im Bereich der Kausalabgaben das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV) konkretisiert. Es verlangt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der bezogenen Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss (BGE 145 I 52 E. 5.2.3, 141 I 105 E. 3.3.2 und 139 III 334 E. 3.2.4). Da der Nutzen einer staatlichen Leistung aber nicht immer ohne weiteres klar bemessen werden kann, ist eine gewisse Pauschalierung oder Schematisierung zulässig und auch mit der Rechtsgleichheit vereinbar (BGE 141 I 105 E. 3.3.2 und 139 I 138 E. 3.5). Für die Abwasser- und Abfallgebühren sind zudem die umwelt- und gewässerschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Nach Art. 32a Abs. 1 USG (SR 814.01) und Art. 60a Abs. 1 GSchG (SR 814.20) müssen die Gebühren insbesondere die Art und Menge des übergebenen Abfalls bzw. des erzeugten Abwassers berücksichtigen (je lit. a). Diese Grundsätze belassen indes den Kantonen und Gemeinden einen grossen Spielraum (BGE 138 II 111 E. 5.3.4, 137 I 257 E. 6.1 und 128 I 46 E. 5b/bb; Urteil des Bundesgerichts 9C\_718/2022 vom 8. Juni 2023 E. 5.3). Die bündnerischen Gemeinden sind in diesem Rahmen autonom in der Festlegung ihrer Gebühren (Urteil des Bundesgerichts 2C\_995/2012 vom 16. Dezember 2013 E. 2.2; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 22 vom 7. September 2021 E. 6.2).

3.4. Unzulässig sind für die Bemessung der jährlichen Abwasser- und Abfallgebühren Systeme, die ausschliesslich auf mengenunabhängige Kriterien, z.B. den Versicherungswert, abstellen (BGE 137 I 257 E. 6.1.1, 129 I 290 E. 3.2 und 128 I 46 E. 4 sowie E. 5; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 11 55 vom 4. Februar 2014 E. 3b). Zulässig sind aber Kombinationen von mengenabhängigen Gebühren und festen, mengenunabhängigen Grundgebühren, welche namentlich für die Aufrechterhaltung der Infrastruktur zu bezahlen sind (Bereitstellungsgebühr). Da die Grundgebühr der Deckung der Fixkosten dient, die

unabhängig von der Abwasser- oder Abfallmenge anfallen, widerspricht es dem Verursacherprinzip nicht, wenn sie mit einem gewissen Schematismus bemessen wird (BGE 138 II 111 E. 5.3.4). Zulässig ist z.B. eine Bemessung der Grundgebühr nach Wohnungen, Nutzfläche, umbautem Raum oder Anzahl Wohnräumen (BGE 138 II 111 E. 5.3.4; Urteile des Bundesgerichts 9C\_718/2022 vom 8. Juni 2023 E. 6.4, 2C\_181/2021 vom 14. Mai 2021 E. 2.3.2, 2C\_10/2018 vom 28. Juni 2018 E. 6.3 und 2C\_56/2020 vom 2. Juli 2009 E. 4.2 sowie E. 5.3-5.5). Der Gebäudeversicherungswert ist namentlich bei der (hier nicht streitigen) einmaligen Anschlussgebühr ein zulässiges Bemessungskriterium (BGE 125 I 1 E. 2b/bb; Urteile des Bundesgerichts 2C\_1027/2020 vom 4. Mai 2022 E. 7.1 und E. 7.2 sowie 2C\_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.2). Er ist aber auch bei den periodischen Verbrauchsgebühren ein zulässiges Kriterium für die Bemessung der Grundgebühr (Urteile des Bundesgerichts 2C\_160/2014 vom 7. Oktober 2014 E. 6.4.4 und 2C\_995/2012 vom 16. Dezember 2013 E. 6.5; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 21 29 vom 23. Dezember 2021 E. 6.3 und E. 6.4, A 20 22 vom 7. September 2021 E. 8.3 und E. 9.4, A 20 46 vom 15. Januar 2021 E. 4.4.3 und A 16 24 vom 12. Dezember 2016 E. 4c).

3.5. Derart schematische Bemessungsgrundlagen führen regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren höhere Gebühren verursachen, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinn, indem Umstände für die Bemessung der Gebühr unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastrukturanlagen auswirken (Urteile des Bundesgerichts 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.1 und 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2). Systemimmanent korrelieren Gebühren, die nach solchen Kriterien bemessen werden, nur sehr ungenau mit der effektiven Beanspruchung der Infrastruktur. Dennoch darf, sofern ein Gesetz solche schematischen Bemessungen vorsieht, aus Gründen der Rechtsgleichheit nicht im Einzelfall von der gesetzlichen Bemessung abgewichen werden, ausser wenn die schematischen Kriterien zu unhaltbaren Ergebnissen oder zu Unterschieden führen, die sich nicht mehr sachlich begründen lassen (BGE 125 I 1 E. 2b/bb; Urteile des Bundesgerichts 9C\_718/2022 vom 8. Juni 2023 E. 6.2, 2C\_1027/2020 vom 4. Mai 2022 E. 7.2, 2C\_10/2018 vom 28. Juni 2018 E. 6.2, 2C\_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.1 und 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2 f.). Ein solches unhaltbares Ergebnis wurde bejaht im Urteil des Bundesgerichts 2P.266/2003 vom 5. März 2004. Dort ging es um eine Liegenschaft mit einem Gebäudeversicherungswert von CHF 9.3 Mio., einem Wohntrakt von 665 m<sup>2</sup> nebst einer Angestelltenwohnung und einem im Berginnern gelegenen, 101 m<sup>2</sup>

umfassenden Luftschutzraum mit Wohncharakter, bei welcher aber der Wasserverbrauch und die Abwassererzeugung denjenigen eines durchschnittlichen Haushaltes entsprachen. Entsprechend dem hohen Versicherungswert beliefen sich die mengenunabhängigen Grundgebühren auf über 95 % bzw. auf über 92 % der Gesamtgebühren. Das Bundesgericht erachtete es als zweifelhaft, ob eine Gebührenordnung, welche bei Liegenschaften mit hohem Gebäudeversicherungswert die tatsächliche Inanspruchnahme der Abfall- und Abwasserentsorgung nur noch in ganz nebensächlichem Ausmass erfasse und zu einer einseitigen Belastung mit hohen festen Grundgebühren führe, mit den Vorgaben der Art. 32a USG und Art. 60a GSchG vereinbar sei. Anders könnte es sich höchstens dann verhalten, wenn eine Liegenschaft nur wenige Tage im Jahr bewohnt werde und die variablen Kosten wegen eines weit unterdurchschnittlichen Wasserverbrauchs (bzw. Kehrrichtanfalls) gegenüber der Grundgebühr ausserordentlich niedrig ausfielen, wofür vorliegend jedoch keine Anhaltspunkte bestünden. Es liess diese Frage aber offen, da die Gebührenrechnung mit den allgemeinen verfassungsrechtlichen Anforderungen (Äquivalenzprinzip, Rechtsgleichheit) nicht im Einklang stehe. Der Gebäudeversicherungswert sei für die Festsetzung der Grundgebühr solange ein vertretbares Kriterium, als er die Grösse der Liegenschaft und damit das Ausmass deren möglicher Nutzung zum Ausdruck bringe, von der auch die mutmassliche (wahrscheinliche oder maximal zu erwartende) Inanspruchnahme der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen abhängt. Dieser Zusammenhang bestehe dann nicht mehr, wenn die Höhe des Gebäudeversicherungswertes durch Besonderheiten der Baute bedingt sei und nicht das mögliche Ausmass der entsorgungsrelevanten Nutzung zum Ausdruck bringe (E. 3.3). Im konkreten Fall wurde ein solcher zulässiger Zusammenhang verneint. Die weit über dem Durchschnitt liegende Gesamtwohnfläche vermöge eine höhere Grundgebühr als bei einem Durchschnittshaushalt durchaus zu rechtfertigen. Die Bemessungsgrundlage nach Gebäudeversicherungswert könne aber bei luxuriösen Liegenschaften unhaltbare Ergebnisse zeitigen, indem der Gebäudeeigentümer mit übersetzten Grundgebühren belastet werde, die offensichtlich nicht der tatsächlichen Nutzungsmöglichkeit entsprächen und ihn gegenüber Eigentümern normaler Gebäude mit gleichem Abfall- und Abwassererzeugungspotential, aber weit niedrigerem Versicherungswert rechtsungleich belasteten (E. 3.4).

Entsprechend diesem Urteil hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden jeweils geprüft, ob im Einzelfall eine Verletzung des Verursacher- oder Verhältnismässigkeitsprinzips vorliegt, indem die Höhe des Gebäudeversicherungswerts durch Besonderheiten der Baute massgeblich

beeinflusst ist und nicht das mögliche Ausmass der entsorgungsrelevanten Nutzung zum Ausdruck bringt. Dies wurde bejaht in einem Fall, in welchem die mengenunabhängigen (fixen) Grundgebühren im Verhältnis zu den mengenabhängigen (variablen) Benützungsgebühren zu hoch waren und sich nicht mehr in vernünftigen Grenzen bewegten (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 04 09 vom 15. Februar 2005 E. 3; von der Gemeinde in Bezug auf die Kehrrichtgebühr dagegen erhobene Autonomiebeschwerde wurde vom Bundesgericht mit Urteil 2P.223/2005 vom 8. Mai 2006 abgewiesen). Als unzulässig beurteilt wurde auch, dass bei einem Hotel die Grundgebühren mehr als 75 % der Gesamtgebühren betragen (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 11 45/46/47 vom 19. Juni 2012 E. 3a/b/e). Auch im Urteil A 11 55 vom 22. August 2012 E. 3d ist das Verwaltungsgericht davon ausgegangen, dass die Grundgebühr maximal 75 % der Gesamtgebühr betragen dürfe. Es hat daher die Wasser- und Abwassergebühr der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ als unzulässig betrachtet, weil diese ausschliesslich nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen wurde. Die Gebühren seien zwingend durch eine Mischrechnung aus Grundgebühren und verbrauchsabhängigen Gebühren zu bemessen. Das Bundesgericht hat mit Urteil 2C\_995/2012 vom 16. Dezember 2013 die Autonomiebeschwerde der Gemeinde in Bezug auf die Wassergebühr gutgeheissen: Da das Wasser selbst keine Kosten verursache, entstünden Kosten nur aus der Bereitstellung des Wassers, so dass eine ausschliesslich verbrauchsunabhängige Gebühr zulässig sei (E. 7). In Bezug auf das Abwasser wies das Bundesgericht die Beschwerde aber ab, da eine ausschliesslich mengenunabhängige Gebühr mit Art. 60a GSchG nicht vereinbar sei (E. 6). Hingegen hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips verneint in einem Fall, in dem die Grundgebühren etwa 81 bzw. 89 % der Gesamtgebühr ausmachten, weil die Liegenschaft nur etwa während 12-14 Wochen pro Jahr genutzt wurde und somit eine Unternutzung vorlag (Urteil A 04 79 vom 7. Januar 2005 E. 3e), ebenso im Fall einer Liegenschaft mit neun Zimmern auf 270 m<sup>2</sup> und einem Gebäudeversicherungswert von CHF 2'959'600.00, bei welchem der gesamte Wasserverbrauch etwa dem Durchschnittsverbrauch eines Dreipersonenhaushaltes entsprach. Dieser im Vergleich zum Gebäudewert tiefe Verbrauch war darauf zurückzuführen, dass das Haus teilweise unternutzt war; bei einer durchschnittlichen bzw. maximal zu erwartenden Nutzung der Liegenschaft wäre kein Missverhältnis mehr gegeben (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 21 29 vom 23. Dezember 2021 E. 6.8). Zudem wurde ein Missverhältnis verneint bei einer Liegenschaft mit einem Gebäudeversicherungswert von CHF 5'706'800.00 und einem tiefen

Wasserverbrauch, der aber auf eine Unternutzung zurückzuführen war (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 21/22 vom 7. September 2021 E. 9).

3.6. Die Situationen, in denen bisher eine Abweichung von einer grundsätzlich zulässigen Schematisierung zur Diskussion stand, betrafen somit hauptsächlich Fälle, in denen die Grundgebühr einen sehr hohen Anteil an der Gesamtgebühr ausmachte, so dass der Lenkungs- und Verursachungseffekt, der mit der mengenabhängigen Gebühr bezweckt wird, kaum mehr zum Tragen kam. Auch im vorliegenden Fall beträgt der Anteil der Grundgebühr an der Wasser- und Abwassergebühr rund 97,5 % (für den Abfall wird die Mengengebühr mittels Gebinde- oder Containergebühren oder besonderen Zusatzgebühren erhoben [Art. 30 und Art. 31 des Gesetzes über die Abfallwirtschaft], so dass mit der jährlichen Rechnung nur die Grundgebühr erhoben wird). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das streitbetroffene Objekt als Ferienhaus dient und gemäss Angaben des Beschwerdeführers während maximal fünf Wochen pro Jahr benutzt wird, so dass der Wasser- und Abwasserverbrauch sehr bescheiden ist (je 10 m<sup>3</sup>). Auch bei Feriendestinationen müssen aber die Wasserversorgungs- und -entsorgungsanlagen auf die mögliche Maximalbenützung ausgelegt werden. Sie müssen während des ganzen Jahres vorhanden und unterhalten werden. Es macht für die Höhe der Fixkosten der notwendigen Anlagen keinen Unterschied, ob die angeschlossenen Gebäude während des ganzen Jahres oder nur eines Teil davon bewohnt werden. Auch wenn dadurch der Anteil der Grundgebühr an der Gesamtgebühr sehr hoch ausfällt bzw. die Grundgebühr ein Vielfaches der mengenabhängigen Gebühr ausmacht, ist das deshalb nicht zu beanstanden (Urteil des Bundesgerichts 9C\_718/2022 vom 8. Juni 2023 E. 5.3, E. 6.5 und E. 6.7; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 20 21/ 22 vom 7. September 2021 E. 9). Der Beschwerdeführer kritisiert denn auch nicht, das Verhältnis zwischen Grundgebühr und mengenabhängiger Gebühr sei unrechtmässig. Er beanstandet vielmehr in genereller Weise die Ausgestaltung der Grundgebühr: Die historische Bausubstanz habe keinen Zusammenhang mit der möglichen Inanspruchnahme der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und dürfe daher nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen werden.

3.7. Dass Schematisierungen und Massstäbe wie der Gebäudeversicherungswert zulässig sind, hat vorab Praktikabilitätsgründe, weil solche Werte einfach festzustellen sind (Urteile des Bundesgerichts 9C\_718/2022 vom 8. Juni 2023 E. 6.2 und E. 6.4 sowie 2C\_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2). Da die historische Bausubstanz auf der amtlichen Schätzung separat

ausgewiesen wird, wäre es verwaltungstechnisch relativ einfach möglich, sie vom massgebenden Wert abzuziehen. Die Zulässigkeit der Schematisierung dient aber auch der Rechtsgleichheit: Wie dargelegt (vgl. Erwägung 3.5 hiervor), korreliert der Gebäudeversicherungswert nur sehr ungenau mit der effektiven Beanspruchung der Infrastrukturen. Es gibt immer Faktoren, welche den Gebäudeversicherungswert beeinflussen, nicht aber die Beanspruchung der Infrastruktur, oder umgekehrt. Dementsprechend gibt es immer Fälle, in denen bei gleichem Versicherungswert und somit gleicher Grundgebühr die Infrastruktur in sehr unterschiedlichem Masse beansprucht wird oder umgekehrt bei gleicher Infrastrukturbelastung sehr unterschiedliche Grundgebühren resultieren. Dennoch ist aus Gründen der Rechtsgleichheit der schematische Massstab anzuwenden, solange er nicht geradezu zu stossenden und unververtretbaren Ergebnissen führt (vgl. Erwägung 3.5 hiervor). Würden nun einige dieser Faktoren einzig deshalb für die Bemessung der Grundgebühr nicht berücksichtigt, weil sie verwaltungstechnisch einfacher festzustellen sind als andere, so entstünden einerseits schwierige Abgrenzungsprobleme und andererseits neue Rechtsungleichheiten gegenüber anderen Situationen, in denen die entsprechenden Faktoren nicht feststellbar sind und deshalb bei der Bemessung der Grundgebühr nicht abgezogen werden.

3.8. Mit dieser Begründung wurde im Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden A 16 24 vom 12. Dezember 2016 ein Abzug der historischen Bausubstanz von der Bemessungsgrundlage verneint, weil dadurch Luxusbauten ungleich behandelt würden gegenüber Bauten mit historischer Substanz. Bei einer Luxusbaute werde in der amtlichen Schätzung nicht ein separater Wert für luxuriöse Aufwendungen ausgewiesen, jedoch würden diese bei der Bemessung von Gebühren ebenfalls mitberücksichtigt. Es seien keine Gründe ersichtlich, weshalb sich dies bei einem Bauobjekt mit historischer Substanz anders verhalten sollte. Die historische Substanz stelle nichts anders als eine besondere Luxusbaute dar. Die exklusive Bauweise führe zu Mehrkosten. Jedoch entstünden auch bei einer klassischen luxuriösen Baute aufgrund des höheren Ausbaustandards Mehraufwände, welche bei der Bemessung der Grundgebühren nicht ausgeklammert würden (E. 4f und E. 5d).

Der Beschwerdeführer kritisiert dieses Urteil: Klassische Luxusbauten könnten nicht mit historischen Gebäuden gleichgesetzt werden. Luxusbauten würden aufgrund des höheren Ausbaustandards (Swimmingpools, Whirlpools, Dampfbäder, Sauna, zusätzliche Badezimmer und Nasszellen) regelmässig einen höheren Wasserverbrauch aufweisen und entsprechend die Infrastruktur beanspruchen. Bei der historischen Bausubstanz verhalte es sich nicht so: Diese liege in Merkmalen

wie dicken Mauerwerken, Sgraffitis, Stuckaturen, Kreuzgewölben usw., die in keinem Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Infrastruktur stünden. Diese Ausführungen mögen in manchen Fällen zutreffen, aber nicht zwingend in allen: Zwar mögen luxuriös ausgestattete Liegenschaften oft einen überdurchschnittlichen Wasserverbrauch aufweisen (Urteil des Bundesgerichts 2C\_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.5). Es gibt aber auch luxuriöse Ausbaustandards, die einzig in der Verwendung wertvoller Materialien oder in grosszügigem Raumprogramm bestehen, aber nicht zu einer überdurchschnittlichen Beanspruchung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur führen. Zudem kann ein hoher Versicherungswert nicht nur bei Luxuswohnhäusern vorliegen, sondern auch bei anderen Liegenschaften wie etwa Büro- oder Gewerbebauten, Ausstellungshallen, grossen Sälen usw., bei denen die Beanspruchung der Infrastruktur nicht zwingend mit dem Versicherungswert korreliert. Umgekehrt kann auch die historische Bausubstanz zur Folge haben, dass eine höhere Infrastrukturbelastung resultiert, wie die Beschwerdegegnerin vorbringt (vgl. Erwägung 3.2 hiervor). Zudem können historische Merkmale gerade in wasserverbrauchenden Elementen bestehen, wie etwa bei historischen Brunnenanlagen, Gartenbewässerungen usw., und zu einer entsprechenden Mehrbelastung der Infrastruktur führen. Mit einem undifferenzierten Abzug für historische Bausubstanz, wie der Beschwerdeführer dies anstrebt, würden somit wiederum neue Rechtsungleichheiten geschaffen. Eine auf die konkrete Beanspruchung Rücksicht nehmende und eine möglichst hohe Einzelfallgerechtigkeit anstrebende Bemessungsweise müsste deshalb auch bei der historischen Bausubstanz jeweils näher prüfen, worin diese besteht, und umgekehrt auch bei anderen Bauten mit überdurchschnittlichem Versicherungswert prüfen, worauf der hohe Wert zurückzuführen ist. Dies wäre aber gerade im Widerspruch zum Anliegen, das mit den schematischen Bemessungsgrundlagen bezweckt wird. In manchen Fällen ist zudem wohl gar nicht genau abgrenzbar, was historische Bausubstanz und was nicht-historische Luxusmerkmale sind.

3.9. Der blosser Umstand, dass der Gebäudeversicherungswert nicht genau das mögliche Nutzungsmass widerspiegelt, ist nach dem Gesagten der Bemessungsmethode nach Versicherungswert immanent und kann für sich allein nicht dazu führen, dass davon abgewichen würde. Aus der zitierten Rechtsprechung (vgl. Erwägung 3.5 hiervor) ergibt sich, dass ein Abgehen von einer grundsätzlich zulässigen schematisierenden Bemessungsmethode nur in ganz ausserordentlichen Fällen, bei einem krassen Missverhältnis, zulässig ist. Eine solche Situation wäre allenfalls auch bei historischen Gebäuden denkbar, so etwa wenn der hohe Versicherungswert überwiegend auf historische Bausubstanz zurückzuführen ist, ohne dass damit eine entsprechende Belastung der Infrastruktur

einhergeht. Vorliegend macht der Wert der historischen Bausubstanz (CHF 360'000.00) ca. 28 % des gesamten Neuwerts (CHF 1'278'986.00) aus. Selbst wenn davon ausgegangen wird, dass dieser Wert ausschliesslich auf Bausubstanz zurückzuführen ist, die keinen Einfluss auf die Inanspruchnahme der Infrastruktur hat, liegt dieser Mehrwert innerhalb des Ungenauigkeitsbereichs, welcher bei schematisierenden Bemessungsgrundlagen wie dem Versicherungswert normal und üblich und deshalb auch zulässig ist. Es besteht daher kein Anlass, um von der gesetzlich vorgesehenen Bemessung auf der Basis des Versicherungswerts abzuweichen.

4. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens (Art. 73 Abs. 1 VRG). Von dieser Regel abzuweichen, besteht kein Anlass, da der Beschwerdegegnerin keine Verletzung der Begründungspflicht vorzuwerfen ist (vgl. Erwägung 2 hiavor). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (Art. 78 Abs. 2 VRG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten, bestehend aus

– einer Staatsgebühr von	CHF	1'000.00
– und den Kanzleiausgaben von	CHF	336.00
	<hr/>	
Total	CHF	1'336.00
	<hr/> <hr/>	

gehen zulasten von A.\_\_\_\_\_. Die Gerichtskosten werden mit dem einbezahlten Kostenvorschuss von CHF 1'000.00 verrechnet, womit noch ein Restbetrag von CHF 336.00 zu zahlen ist.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]