



**Fall-Nr.:** I/2-2009/72  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 02.08.2019  
**Entscheiddatum:** 25.11.2010

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 25.11.2010**

**Art. 20 GSchVG (sGS 752.2). Die Bemessung der Beiträge nach dem für die Gebäudeversicherung geschätzten Neuwert ist mit dem Verursacherprinzip vereinbar. Der Versickerung des unverschmutzten Dachwassers ist mit einer angemessenen Reduktion des Beitrages Rechnung zu tragen (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/2, 25. November 2010, I/2-2009/72).**

Präsident Ralph Steppacher, Mitglieder Rudolf Lippuner und Martin Würmli;  
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

1. X,

2. Y, vertreten durch X, Rekurrenten,

gegen

Stadtrat U, Vorinstanz,

betreffend

Kanalisationsanschlussbeiträge

#### **Sachverhalt:**

A.- X ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. 01 und 02 mit den Mehrfamilienhäusern Vers.-Nrn. 1 und 2 und den beiden Velohäuschen Vers.-Nrn. 4 und 5, H-Strasse; Y ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 03 mit dem Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 3, H-Strasse; alle in U. Die zu den Mehrfamilienhäusern gehörende Tiefgarage Vers.-Nr. 6 ist dem



## St.Galler Gerichte

Grundstück Nr. 04 der – aus X und Y bestehenden – Miteigentümergeinschaft H-Strasse zugeordnet. Am 3. September 2008 wurden die Neu- und Zeitwerte der Mehrfamilienhäuser auf Fr. 2'360'000.-- (Vers.-Nr. 1) und je Fr. 2'324'000.-- (Vers.-Nrn. 2 und 3) und der Velohäuschen auf Fr. 72'000.-- und Fr. 22'000.-- geschätzt. Gleichzeitig wurde der Neuwert der vergrösserten Tiefgarage Vers.-Nr. 6 auf Fr. 1'230'000.-- und deren Zeitwert auf Fr. 1'193'000.-- (Minderwert 3%) festgesetzt; am 9. Februar 2005 war ihr Neuwert auf Fr. 450'000.-- geschätzt worden.

B.- Am 5. Januar 2009 veranlagte die Stadt U X mit Rechnung Nr. 251.5/2009 für die Grundstücke Nrn. 01 und 02 mit einem Kanalisationsbeitrag von Fr. 71'670.-- (1,5% der Neuwerte der Mehrfamilienhäuser Vers.-Nrn. 1 und 2 und der Velohäuschen Vers.-Nrn. 4 und 5 von Fr. 4'778'000.--), Y mit Rechnung Nr. 251.4/2009 für das Grundstück Nr. 03 mit einem Kanalisationsbeitrag von Fr. 34'860.-- (1,5% des Neuwerts des Mehrfamilienhauses Vers.-Nr. 3 von 2'324'000.--) und die Miteigentümergeinschaft H-Strasse mit Rechnung Nr. 251.6/2009 für das Grundstück Nr. 04 mit einem Kanalisationsbeitrag von Fr. 10'057.50 (1,5% der Differenz zwischen dem aktuellen Zeitwert der Tiefgarage Vers.-Nr. 6 von Fr. 1'193'000.-- und dem bisherigen aufgewerteten Neuwert von Fr. 472'500.--, abzüglich Freibetrag von Fr. 50'000.--). Aufgrund der baulichen Aufwendungen zur Versickerung von unverschmutztem Abwasser wurde bei allen 3 Rechnungen entsprechend der Berechnung in der Kanalisationsanschlussbewilligung der Baukommission U vom 1. April 2005 (act. 8/5) eine Reduktion um 10,35% gewährt.

Gegen die drei Rechnungen erhob X am 17. Januar 2009 für sich und seinen Bruder Y Rekurs beim Stadtrat U. Er machte geltend, die Rechnungen seien nicht unterzeichnet und enthielten keine Angaben zur gesetzlichen Grundlage. Mangels Spezifikation könne nur gemutmasst werden, dass es sich um Gebäudebeiträge bzw. einen Gebäudemehrwertbeitrag nach Art. 26 des Abwasserreglements der Stadt U vom 15. April 1999 handle. Bei allen Rechnungen sei eine Indexkorrektur vorzunehmen. Die Berücksichtigung der Velohäuschen, die weder an die Kanalisation noch an die Wasserversorgung angeschlossen seien, sei sachfremd. Der Gebäudewert der Tiefgarage Vers.-Nr. 6 umfasse gemäss Schätzung vom 3. September 2008 ein Gebäudevolumen von 5'127 m<sup>3</sup>, was den möglichen Endausbau mit 76 Plätzen darstelle, während zurzeit nur ein Volumen von 53 Plätzen erstellt sei. Der Gebäudewert



sei entsprechend zu reduzieren. Da in Gemeinschaftsgaragen praktisch kein Abwasser anfallt, seien die Gebühren in Anwendung von Art. 31 des Abwasserreglements um mindestens 50% zu reduzieren.

Die Stadtkanzlei gab X im Schreiben vom 27. August 2009 Gelegenheit, den Rekurs bis 14. September 2009 zurückzuziehen, andernfalls dem Stadtrat dessen kostenpflichtige Abweisung beantragt werde. Zur Begründung wurde ausgeführt, der Neuwert der Gebäude werde nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung bestimmt und eine Bauteuerung während der Bauzeit sei nicht relevant. Bei der Erweiterung der Tiefgarage sei fälschlicherweise vom Zeitwert von Fr. 1'193'000.-- statt vom Neuwert von Fr. 1'230'000.-- ausgegangen worden; auf eine Nachbelastung werde verzichtet. Bei der letzten rechtskräftigen Schätzung vor dem Ausbau am 9. Februar 2005 habe der Neuwert Fr. 450'000.-- betragen. Die Aufwertung von 5% als Folge der anhaltenden Bauteuerung habe zum Neuwert von Fr. 472'500.-- geführt. Weitere Indexkorrekturen seien weder erforderlich noch vorgesehen. Der Einbezug der Velohäuschen sei nicht sachfremd, da mit dem Anschluss grundsätzlich der Wert des Grundstücks zunehme und der einmalige Gebäudebeitrag unabhängig davon fällig werde, ob Schmutz- oder Meteorwasser in die Kanalisation eingeleitet werde. Dass die Möglichkeit dazu geschaffen werde, genüge. Mit der Reduktion um 10,35% sei berücksichtigt worden, dass das Dachwasser gefasst und einer Versickerungsanlage zugeführt werde. Der für den Gebäudebeitrag massgebende Neuwert bestimme sich nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung. Gebäudevolumen und Anzahl der Garagenplätze seien nicht relevant. Zum Frischwasserverbrauch hinzu komme das Meteorwasser aus der Einfahrt und die Entwässerung der Sammelschächte. Die anfallende Abwassermenge könne nicht mehr als ausserordentlich tief bezeichnet werden. Da die Abwasseranlagen nach der potenziellen Belastung zu dimensionieren seien, müssten Anpassungen auf eigentliche Ausnahmefälle beschränkt bleiben.

Am 7. Oktober 2009 wies der Stadtrat U den Rekurs vom 17. Januar 2009 ab und auferlegte den Rekurrenten eine Entscheidgebühr von Fr. 500.--. Die Begründung entsprach im Wesentlichen den Ausführungen im Schreiben vom 27. August 2009. Der Beschluss wurde mit Protokollauszug vom 9. Oktober 2009 eröffnet.



## St.Galler Gerichte

C.- Gegen diesen Entscheid erhob X für sich, für Y und für die Miteigentümergeinschaft H-Strasse mit Eingabe vom 26. Oktober 2009 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und dem – bei der Vorinstanz erhobenen – Rekurs stattzugeben. Der Stadtrat U beantragte mit Vernehmlassung vom 16. Dezember 2009, der Rekurs sei abzuweisen und die Kosten des Verfahrens den Rekurrenten aufzuerlegen. Auf die Ausführungen zur Begründung der Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Im Rekursverfahren wurde beim Grundbuchamt der Stadt U am 27. August 2010 eine telefonische Abklärung zum Bauvolumen der Tiefgarage Vers.-Nr. 6 getroffen.

### **Erwägungen:**

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekuserhebung ist gegeben. Der Rekurs vom 26. Oktober 2009 ist unter Berücksichtigung des Fristenlaufs am Wochenende rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 41 lit. h Ziff. 5, 45, 47 und 48 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt: VRP; Art. 84 Abs. 1 des Gerichtsgesetzes, sGS 941.1). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Im Rekurs wird vorab geltend gemacht, die Vorinstanz sei auf die im Rechtsmittel vom 17. Januar 2009 vorgebrachten formellen Rügen nicht eingegangen und habe dadurch den Anspruch der Rekurrenten auf rechtliches Gehör verletzt. Nach Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP sind Rekursentscheide zu begründen. Über die Nennung der massgeblichen Gründe hinaus, haben die Beteiligten Anspruch darauf, dass zu ihren Vorbringen – soweit sie sich auf die Sache selbst beziehen – Stellung genommen wird. Ungenügend begründete Entscheide sind aufzuheben, es sei denn, dem Betroffenen erwachse aus der mangelhaften Begründung kein Nachteil, indem dieser seine Rechte im Rechtsmittelverfahren voll wahrnehmen kann (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 1057/1058).



Zu den Vorbringen der Rekurrenten, die angefochtenen Rechnungen seien nicht unterzeichnet und enthielten keine Angaben zu den gesetzlichen Grundlagen, zur Spezifikation der erhobenen Abgabe und zu den Vorgaben, nach denen eine Reduktion von 10,35% gewährt worden sei, enthält der Entscheid der Vorinstanz keine Ausführungen. Ob die Vorinstanz die Rechnungen als formell genügend oder allenfalls verletzte Form- und Verfahrensvorschriften als nicht wesentlich erachtete, und mit welchen Überlegungen sie zur Reduktion von 10,35% auf allen Anschlussbeiträgen kam, kann deshalb ihrem Entscheid nicht entnommen werden. Insoweit erweist sich die Begründung als ungenügend. Der Mangel kann zwar im vorliegenden Rekursverfahren geheilt werden, da die Verwaltungsrekurskommission mit umfassender Überprüfungsbefugnis entscheidet (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 731), ist indessen bei der Verlegung der Kosten zu berücksichtigen.

Bei der Beurteilung der geltend gemachten formellen Mängel der Rechnungen ist von Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP auszugehen, wonach die Verfügung die Tatsachen, die Vorschriften und die Gründe, auf die sie sich stützt, enthalten soll. Abweichungen in Angelegenheiten, in denen gleichartige Verfügungen in hoher Zahl ergehen, bleiben vorbehalten, wenn ein ordentliches Rechtsmittel offensteht (Art. 24 Abs. 2 VRP). Darunter fallen in der Praxis insbesondere die Abgabeverfügungen. Der Gehörsanspruch erscheint gewährleistet, wenn der Betroffene faktisch ohne Rechtsnachteile und Kostenrisiko die Gründe für die Verfügung in Erfahrung bringen kann (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1055). Bei Massenverfügungen, die mittels automatischer Datenverarbeitungsanlagen verfasst werden, darf schliesslich auch vom Erfordernis der Unterzeichnung durch ihren Urheber abgesehen werden (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 554; Kölz/Bosshart/ Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl. 1999, N 19 zu § 10 VRG/ZH; BGE 112 V 87). Da die Rechnungen, mit denen bei den Rekurrenten die Kanalisationsbeiträge erhoben wurden, mit dem ordentlichen Rechtsmittel des Rekurses im Sinn von Art. 40 VRP anfechtbar waren, stellen die Umstände, dass sie weder die Vorschriften, auf die sie sich stützen, nennen noch unterzeichnet sind, jedenfalls keine unheilbaren formellen Mängel dar. Der Adressat hat jedoch einen Anspruch darauf, dass ihm ohne Rechtsnachteile und Kostenfolgen im anschliessenden Rekursverfahren die Gründe, die zur Veranlagung geführt haben, auseinandergesetzt werden. Dies hat die Vorinstanz – bevor sie am 7. Oktober 2009



den anfechtbaren und kostenpflichtigen – Rekursentscheid erliess – im Schreiben vom 27. August 2009 an die Rekurrenten ausführlich getan. Ob es sich bei der Veranlagungsverfügung um eine Massenverfügung im Sinn von Art. 24 Abs. 2 VRP handelt, kann offen bleiben. Allfällige formelle Mängel – wie die fehlende Unterschrift und der fehlende Hinweis auf die Rechtsgrundlagen – wurden im Rekursverfahren vor der Vorinstanz jedenfalls geheilt, indem der Rekursentscheid vom 7. Oktober 2009 auf die anwendbaren Rechtsnormen hinwies und im Namen des Stadtrates vom Stadtpräsidenten und vom stellvertretenden Stadtschreiber unterschrieben war.

3.- Im Rekurs ist zu Recht unbestritten, dass sich die Veranlagung des Kanalisationsbeitrags auf eine formell genügende Rechtsgrundlage stützt. Das Abwasserreglement der Stadt U, das sich auf Art. 14 und 20 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) stützt und im Rahmen der Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bewegt, wurde am 12. November 1998 und der Nachtrag I dazu am 4. Juli 2002 vom Gemeindeparlament erlassen. Die Erlasse unterstanden vom 18. November bis 17. Dezember 1998 bzw. vom 10. Juli bis 8. August 2002 dem fakultativen Referendum.

4.- In materieller Hinsicht richtet sich der Rekurs gegen den Kanalisationsbeitrag.

a) Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Abwasseranlagen werden gemäss Art. 23 Abwasserreglement durch einmalige Gebäude- und Gebäudemehrwertbeiträge der Grundeigentümer (lit. a), einmalige Beiträge für neue öffentliche Verkehrsanlagen und Erweiterungen von öffentlichen Verkehrsflächen (lit. b), jährlich wiederkehrende Gebühren der Grundeigentümer (lit. c) sowie Abgeltungen von Bund, Kanton und angeschlossenen Gemeinden (lit. d und e) finanziert, wobei für die Finanzierung der Abwasseranlagen eine Spezialfinanzierung geführt wird (Art. 24 Abwasserreglement). Gemäss Art. 26 Abs. 1 Abwasserreglement ist für jedes Grundstück, das an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist oder wird, ein einmaliger Gebäudebeitrag und bei baulichen Wertvermehrungen ein Gebäudemehrwertbeitrag zu bezahlen. Der Gebäudebeitrag beträgt 15‰ des Neuwertes der Bauten und Anlagen auf dem Grundstück (vgl. Art. 27 Abs. 1 Abwasserreglement), der Gebäudemehrwertbeitrag 15‰ der Wertvermehrung, entsprechend der Differenz zwischen dem letzten vor Beginn des Umbaus



## St.Galler Gerichte

aufgewerteten Neuwert und dem neu ermittelten rechtskräftigen Neuwert nach der Bauvollendung abzüglich eines Freibetrags von Fr. 50'000.-- (Art. 28 des Abwasserreglements). Der Neuwert wird nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung bestimmt (Art. 27 Abs. 2 Satz 1 des Abwasserreglements).

b) Die Rekurrenten machen geltend, die Gebäudewerte seien um die Baukostenentwicklung zwischen Fälligkeitszeitpunkt der Abgabe und Schätzungszeitpunkt zu korrigieren. Aus Art. 30 Abs. 2 Abwasserreglement, wonach der Restbetrag zur Zahlung fällig wird, sobald eine rechtskräftige Schätzung des Neuwertes nach den Vorschriften über die Gebäudeversicherung vorliegt, ergibt sich, dass die Ermittlung der Bemessungsgrundlage und die Fälligkeit der Abgabe zeitlich zusammenfallen. Eine zwischenzeitliche Bauteuerung, die bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage berücksichtigt werden könnte, ist deshalb von vornherein ausgeschlossen. Insoweit erweist sich der Rekurs als unbegründet.

c) Die Rekurrenten machen sodann geltend, dem Gebäudemehrwertbeitrag für die Erweiterung der Tiefgarage sei ein falscher Mehrwert zugrunde gelegt worden. Die Neuschätzung umfasse ein Gebäudevolumen von 5'127 m<sup>3</sup>, was dem möglichen späteren Endausbau von 76 Plätzen entspreche, während heute effektiv nur ein Volumen von 53 Plätzen erstellt sei. Die Baupläne zeigten und der Architekt bestätigte, dass das Gebäudevolumen im Fakturierungszeitpunkt rund 3'770 m<sup>3</sup> (alte Tiefgarage 1'127 m<sup>3</sup>; Etappe I 2'644 m<sup>3</sup>) betragen habe. Die Schätzung der Gebäudeversicherungswerte der Tiefgarage Vers.-Nr. 6 durch den Fachdienst für Grundstückschätzung am 3. September 2008 wurde der Miteigentümergeinschaft am 11. September 2008 eröffnet und unangefochten rechtskräftig. Gestützt auf Art. 27 Abs. 2 Satz 1 Abwasserreglement ist die Vorinstanz deshalb für die Ermittlung des Gebäudemehrwertbeitrags für die Tiefgarage zu Recht von den Gebäudewerten gemäss Schätzung vom 3. September 2008 ausgegangen. Zwar hat sie irrtümlicherweise dem alten aufgewerteten Neuwert den neuen Zeitwert (statt Neuwert) gegenüber gestellt (vgl. act. 2/1, S. 3). Diese Abweichung vom Reglement wirkt sich jedoch zugunsten der Rekurrenten aus. Dafür, dass das ermittelte Bauvolumen im Zeitpunkt der Schätzung nicht tatsächlich erstellt war, bestehen zudem keine Anhaltspunkte. Gemäss Auskunft des Grundbuchamtes der Stadt U wurde am 3. September 2008 die Tiefgarage mit 53 Plätzen geschätzt. Entgegen der Auffassung



der Rekurrenten betrug das Volumen der alten, sanierten Tiefgarage zudem nicht 1'127 m<sup>3</sup>, sondern 1'549 m<sup>3</sup>.

d) aa) Die Rekurrenten rügen den Einschluss der beiden Velohäuschen bei der Bemessungsgrundlage. Sie seien weder an die Kanalisation noch an die Wasserversorgung angeschlossen. Die Berücksichtigung von Bauten, welche die mit der Abgabe finanzierte Infrastruktur überhaupt nicht beanspruchten, widerspreche dem Verursacherprinzip. Es fehle an der für eine Kausalabgabe begriffsnotwendigen Kausalität von privatem Nutzen und staatlicher Gegenleistung. Damit liege ein offensichtliches Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung vor, was das Äquivalenzprinzip verletze.

Sie machen zudem geltend, für die grossvolumige Tiefgarage sei der Beitrag zu reduzieren. In solchen Gemeinschaftsgaragen mit vielleicht 2 Wasserhähnen werde praktisch kein Wasser verwendet. Das Waschen von Autos sei gemäss im Grundbuch angemerkter Nutzungsordnung zudem untersagt. Es falle also praktisch kein Abwasser an. Das Meteorwasser aus der – zu mehr als der Hälfte überdachten – Einfahrt ändere daran nichts. Offensichtliche und wesentliche Unterschiede bei der Beanspruchung der Infrastruktur dürften aber nicht über einen Leisten geschlagen werden. Nach der Auffassung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid kann demgegenüber die anfallende Abwassermenge nicht mehr als ausserordentlich tief bezeichnet werden. Art. 31 lit. a Abwasserreglement schränke die Berücksichtigung dieses Umstandes bewusst auf Gewerbe- und Industriebetriebe ein, bei denen die Diskrepanz noch viel höhere Extremwerte erreichen könne. Die Prüfung des Verhältnisses und die Anpassung der Beiträge in einer grösseren Zahl von Fällen würde dem Sinn von Art. 31 Abwasserreglement nicht entsprechen, da die Abwasseranlagen nicht nach der effektiven, sondern nach der potenziellen Belastung zu dimensionieren seien. Anpassungen seien auf eigentliche Ausnahmefälle zu beschränken.

bb) Gebäude- und Gebäudemehrwertbeiträge sind nach Art. 26 Abs. 1 Abwasserreglement mit dem Anschluss eines Grundstücks an die Kanalisation und nicht schon bei der Bereitstellung der öffentlichen Kanalisation bzw. mit der gewährten Anschlussmöglichkeit geschuldet. Indem sich deren Bemessung gemäss Art. 27 Abs. 2 Abwasserreglement nach dem für die Gebäudeversicherung geschätzten Neuwert



richtet, werden die Beiträge zudem nicht nach der (maximal) möglichen, sondern gemäss der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks berechnet. Dies spricht für die Einstufung der umstrittenen Abgabe als eigentliche Anschlussgebühr. Für die Bemessung einer solchen Gebühr darf wie beim Anschlussbeitrag, der als Vorzugslast bereits aufgrund der Anschlussmöglichkeit geschuldet ist, ebenfalls auf das Ausmass des dem Pflichtigen erwachsenden Vorteils abgestellt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.78/2003 vom 1. September 2003, E. 3.3 mit Hinweis unter anderem auf BGE 109 Ib 308 E. 5b).

Mit dem Beitrag oder der einmaligen Anschlussgebühr gilt der Eigentümer eines an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossenen Grundstücks den Mehrwert ab, der mit der jederzeit gesicherten schadlosen Ableitung und Reinigung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers wie auch der gewährleisteten Ableitung des Meteorwassers verbunden ist (vgl. VerwGE vom 30. Oktober/20. November 2001 in Sachen H.R., E. 3c mit Hinweis auf GVP 1998 Nr. 32). Dem bundesrechtlich vorgeschriebenen Verursacherprinzip genügen liegenschaftsbezogene Kriterien wie beispielsweise der Gebäudewert. Für die Beitragsbemessung muss deshalb nicht zwingend auf verschmutzungs- und mengenabhängige Faktoren abgestellt werden, sofern die Art und Menge des Abwassers bei der Erhebung der Verbrauchsgebühren Berücksichtigung finden (vgl. VerwGE vom 30. Oktober/20. November 2001 in Sachen H.R., E. 3d; GVP 2003 Nr. 24; VerwGE vom 23. April 2004 in Sachen H.Sp., E. 2d/aa mit zahlreichen Hinweisen insbesondere auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt das Verursacherprinzip an sich zwar ebenfalls für die einmaligen Anschlussgebühren, doch dürfen für deren Berechnung auch noch andere kausalabgaberechtliche Grundsätze berücksichtigt werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_101/2007 vom 22. August 2007, E. 4.1 mit Hinweis auf Urteil 2P.232/2006 vom 16. April 2007, E. 3.2). So bildet der Gebäudeversicherungswert der angeschlossenen Liegenschaft in der Regel einen zuverlässigen Massstab für die Bemessung. Insbesondere bei Wohnhäusern lässt das fragliche Kriterium zudem tendenziell auf die Menge des Abwassers schliessen, die von der betreffenden Liegenschaft anfallen wird; die Dimensionierung des öffentlichen Entsorgungsnetzes muss auf diese Grösse ausgerichtet werden, weshalb das Kriterium des Gebäudeversicherungswerts insofern mit dem Verursacherprinzip im Einklang



steht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006, E. 3.1 mit Hinweisen; BGE 128 I 53). Insbesondere bei Wohnbauten hat das Bundesgericht deshalb den Gebäudeversicherungswert für die Bemessung einmaliger Gebühren für den Anschluss an die Kanalisation stets als verfassungskonformen Massstab zugelassen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.130/2002 vom 13. Dezember 2002, E. 4.2 mit Hinweisen auf BGE 109 Ia 325 E. 6a und 125 I 1 E. 2b/bb). Anders verhält es sich, wenn besondere Eigenschaften der Baute einer solchen Betrachtungsweise entgegenstehen. Zu sachwidrigen Ergebnissen kann es insbesondere bei Industrieanlagen kommen, welche einen im Verhältnis zum Bauaufwand extrem niedrigen oder extrem hohen Abwasseranfall haben. Aufgrund des besonderen Zwecks solcher Bauten erscheint der Gebäudeversicherungswert als alleinige Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühr schlecht geeignet. Diesen Sonderfällen trägt Art. 31 Abwasserreglement Rechnung. Bei Wohnbauten hat das Bundesgericht indessen die Verweigerung derartiger Ausnahmen, was die Anschlussgebühren anbelangt, bisher als verfassungsrechtlich zulässig erachtet (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.4 mit Hinweisen auf 2P.232/2006 vom 16. April 2007, 2P.343/2005 vom 24. Mai 2006, 2P.205/2005 vom 15. März 2006, 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006; vgl. auch Urteil 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007, E. 2.4).

cc) Bei der Tiefgarage Vers.-Nr. 6 handelt es sich ebenso wie bei den Velohäuschen Vers.-Nrn. 4 und 5 um Nebengebäude der drei Mehrfamilienhäuser Vers.-Nrn. 1, 2 und 3. Sie erfüllen für eine Wohnüberbauung übliche Funktionen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es durchaus vertretbar, eine Überbauung wie die vorliegende als Gesamtheit zu behandeln und dabei auch Nebengebäude ohne eigenen Anschluss mit einzubeziehen. Letztlich ist es nämlich die gesamte Überbauung einschliesslich der Nebengebäude, welcher aus dem Anschluss an die öffentliche Infrastruktur ein Vorteil erwächst; dementsprechend ist es verfassungsrechtlich zulässig, das Mass dieses Vorteils aufgrund der Höhe des Gebäudeversicherungswerts sämtlicher Teile der Überbauung zu bestimmen. Wenn der kantonale oder kommunale Gesetzgeber nicht bewusst eine andere Regelung trifft, kommt es dabei nicht darauf an, ob und inwieweit solche Nebengebäude mit Bezug auf die an ihnen bestehenden Eigentumsrechte und die Gebäudeversicherung verselbständigt worden sind. Ihr entsprechender Status ändert nichts am funktionalen Zusammenhang, der zwischen



## St.Galler Gerichte

ihnen und den Hauptgebäuden besteht (Urteil des Bundesgerichts 2P.235/2006 vom 24. April 2007, E. 4.2 im Zusammenhang mit dem Anschluss an die Wasserversorgung).

Im Licht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen die Gebäudewerte der Velohäuschen und der Tiefgarage bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage vollumfänglich herangezogen werden. Es besteht deshalb kein Anlass, die umstrittenen Anschlussbeiträge gestützt auf Art. 31 lit. a Abwasserreglement herabzusetzen.

dd) Dass die in Anwendung von Art. 31 lit. d Abwasserreglement gewährte Reduktion von 10,35% den baulichen Aufwendungen zur Versickerung des unverschmutzten Dachwassers nicht angemessen Rechnung trägt, wird im Rekurs nicht geltend gemacht. Nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung rechtfertigt der Umstand, dass ein Anschluss an die Kanalisation lediglich die Möglichkeit zur Ableitung des Schmutzwassers umfasst, im Regelfall eine Reduktion zwischen einem Viertel und einem Drittel des Beitrags (vgl. VerwGE vom 30. Oktober/20. November 2001 in Sachen H.R., S. 16 f.). Auf diese schematische Betrachtung ist abzustellen, wenn eine objektbezogene Berechnung der anfallenden Wassermengen fehlt.

Die Reduktion von 10,35% stützt sich auf die Berechnung der Wassermengen im Kanalisationsgesuch vom 22. Oktober 2004. Dabei wurde eine Wassermenge ohne Versickerungsanlage von 102,96 l/s, nämlich Schmutzwasser 10,7 l/s, Dachwasser 69,56 l/s und Platzwasser 22,7 l/s, und mit Versickerungsanlage von 33,4 l/s ermittelt. Die Differenz von 69,56 l/s entspricht dem bei Normalregen anfallenden Dachwasser, welches auf den Grundstücken zur Versickerung gelangt (vgl. act. 8/4). Zur Ermittlung des Reduktionsfaktors wurde in der Kanalisationsbewilligung vom 1. April 2005 das Schmutzwasser mit dem Faktor 100, das Platzwasser mit dem Faktor 6 und das – versickerte – Meteorwasser mit dem Faktor 2 gewichtet. Daraus resultierte ein Anteil des Dachwassers von 10,35% am gesamten auf den Grundstücken anfallenden Abwässern (vgl. act. 8/5). Die Rekurrenten beanstanden diese Berechnung, die sich nach sachlichen Kriterien, nämlich der anfallenden Menge und dem Grad der Verschmutzung, richtet, zu Recht nicht. Da die Rekurrenten die Aufwendungen für die Erstellung der Versickerungsanlage nicht quantifiziert haben, besteht auch kein



Anhaltspunkt dafür, dass die Reduktion von insgesamt Fr. 12'066.80 dazu in einem Missverhältnis stünde und zu einem unbilligen Ergebnis führen würde.

e) Dementsprechend erweist sich der Rekurs in materieller Hinsicht als unbegründet und ist abzuweisen.

5.- Dem Verfahrensausgang und dem Verursacherprinzip – die Begründung des angefochtenen Entscheides erwies sich als unvollständig – entsprechend sind die amtlichen Kosten zu drei Vierteln den Rekurrenten aufzuerlegen; einen Viertel der Kosten trägt die Stadt U (Art. 95 Abs. 1 und 2 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 2'400.-- ist angemessen (vgl. Art. 13 Ziff. 522 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 800.-- ist zu verrechnen. Da die Stadt U überwiegend finanzielle Interessen verfolgt, ist auf die Erhebung ihres Kostenanteils nicht zu verzichten (vgl. Art. 95 Abs. 3 VRP). Bei diesem Ausgang des Verfahrens besteht kein Anspruch auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten (vgl. Art. 98<sup>bis</sup> und 98<sup>ter</sup> VRP). Abgesehen davon weisen die nicht berufsmässig vertretenen Rekurrenten keine Auslagen nach, welche eine Umtriebsentschädigung rechtfertigten (vgl. GVP 1993 Nr. 52).

### **Entscheid:**

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Rekurrenten bezahlen die amtlichen Kosten von Fr. 2'400.-- zu drei Vierteln unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 800.--; einen Viertel der Kosten bezahlt die Stadt U.