



**Fall-Nr.:** I/2-2009/81  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 02.08.2019  
**Entscheiddatum:** 19.08.2010

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 19.08.2010**

**Art. 20 Abs. 1 und Art. 21 GSchVG (sGS 752.2). Die eine Nachbelastung des Kanalisationsanschlussbeitrages auslösende Erhöhung des Neuwertes muss auf bauliche Veränderungen zurückzuführen sein. Weder die Korrektur einer zu tiefen Neuwertschätzung, noch nominelle Wertsteigerungen zufolge eingetretener Bauteuerung dürfen die Pflicht zur Nachzahlung nach sich ziehen (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/2, 19. August 2010, I/2-2009/81).**

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

A u. B X-Y, Rekurrenten,

gegen

Gemeinderat V, Vorinstanz,

betreffend

Kanalisationsanschlussbeitrag (Nachbelastung)

#### **Sachverhalt:**

A.- A u. B X-Y sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks Nr. 1 mit dem Geschäftshaus Vers.-Nr. 2 an der T-Strasse in U in der Gemeinde V. Das 1919 erstellte Gebäude war am 21. Februar 2006 mit einem Neuwert von Fr. 751'000.-- (1'655 m<sup>3</sup> à Fr. 454.--) amtlich geschätzt worden. Der Gemeinderat bewilligte am 30. Mai 2008 die Renovation von Dach und Fassaden des Gebäudes und am 11. Februar 2009 eine



## St.Galler Gerichte

neue Umgebungsgestaltung und die Erstellung eines Gartenpavillons. Die Bewilligung vom 17. August 2009 zum Anschluss der Liegenschaft an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation wurde – da ein Augenschein am 20. August 2009 ergeben hatte, dass die Liegenschaft bereits an die Gemeinde-Kanalisation angeschlossen war, und eine "Perimeter-Rechnung für Abwasserkanalisation U 1958/59" vom 14. Juni 1960 vorlag – am 27. August 2009 insoweit abgeändert, als anstelle einer Anschlussgebühr von 2,4% des Gebäudeneuwerts eine Mehrwertsteuer von 2,4% nach Neuschätzung in Aussicht gestellt wurde.

B.- Am 28. August 2009 wurde das Gebäude mit einem Neuwert von Fr. 957'000.-- (1'655 m<sup>3</sup> à Fr. 578.--) amtlich neu geschätzt. Am 9. November 2009 ermittelte der Gemeinderat einen taxpflichtigen Mehrwert von Fr. 129'000.-- (Fr. 957'000.-- abzüglich aufgewerteter Gebäudeneuwert von Fr. 828'000.--, nämlich Fr. 751'000.-- gemäss Schätzung vom 21. Februar 2006 zuzüglich 10,25% Bauteuerung gemäss Normen der Gebäudeversicherungsanstalt per 1. Januar 2009) und veranlagte A u. B X-Y mit einer Mehrwertsteuer von Fr. 3'096.-- (2,4% von Fr. 129'000.--) zuzüglich Fr. 235.30 Mehrwertsteuer (7,6% von Fr. 3'096.--), zusammen Fr. 3'331.30.

C.- Gegen diese Veranlagung erhoben A u. B X-Y mit Eingabe vom 19. November 2009 (Poststempel: 20.11.09) Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Rechtsbegehren, unter Kosten- und Entschädigungsfolge sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und der Anschlussbeitrag auf einem Mehrwert von Fr. 43'000.-- zu erheben. Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 15. Januar 2010 die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

### **Erwägungen:**

1.- Die Eintretensvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen. Die Verwaltungsrekurskommission ist zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis zur Rekurshebung ist gegeben. Der Rekurs vom 20. November 2009 (Poststempel) ist 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). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Im Rekurs ist unbestritten, dass für das auf dem Grundstück Nr. 1 in den Jahren 2008 und 2009 umgebaute und renovierte Gewerbehaus Vers.-Nr. 2 gestützt auf Art. 20 Abs. 1 und Art. 21 des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) in Verbindung mit Art. 33 des Abwasserreglements der politischen Gemeinde V vom 13. Mai 2008, das vom 24. Mai bis 22. Juni 2008 dem fakultativen Referendum unterstand und seit dem 1. Januar 2009 angewendet wird, eine Nachzahlung für den Anschluss des Gebäudes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu entrichten ist. Umstritten ist die Ermittlung des massgebenden Mehrwerts. Nach Art. 33 Abs. 2 des Abwasserreglements bemisst sich die Nachzahlung von 2,4% nach der Differenz zwischen dem letzten vor Beginn des Umbaus ermittelten Neuwert, multipliziert mit dem für das Jahr des Baubeginns gültigen, von der Verwaltungskommission der Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons St. Gallen beschlossenen Aufwertungsfaktor, und dem neu ermittelten rechtskräftigen Neuwert. Da aufgrund der Bauteuerung die Versicherungswerte per 1. Januar 2007 (vgl. ABI 2006 S. 3432) und per 1. Januar 2009 (vgl. Jahresbericht GVA/AFS 2009 S. 9) um jeweils 5% erhöht wurden, ist der Aufwertungsfaktor von 10,25% zu Recht unbestritten.

a) Die Verfahrensbeteiligten gehen übereinstimmend vom Gebäudeneuwert von Fr. 957'000.-- (1'655 m<sup>3</sup> à Fr. 578.--) gemäss der rechtskräftigen amtlichen Schätzung vom 28. August 2009 aus. Gestützt auf die vorangegangene rechtskräftige amtliche Schätzung vom 21. Februar 2006 hat die Vorinstanz den damals geschätzten Neuwert von Fr. 751'000.-- (1'655 m<sup>3</sup> à Fr. 454.--) mit 10,25% auf Fr. 828'000.-- aufgewertet und den für die Bemessung der Nachzahlung massgebenden Mehrwert dementsprechend auf Fr. 129'000.-- festgesetzt.

Demgegenüber machen die Rekurrenten geltend, nach der Rechtsprechung (VRKE I/2-2004/16 vom 21. Oktober 2004) sei bei der Nachbelastung des Kanalisationsanschlussbeitrags nur auf die Wertvermehrung abzustellen, die sich aus baulichen Veränderungen ergebe. Weder die Korrektur einer zu tiefen Neuwertschätzung noch Wertsteigerungen zufolge eingetretener Bauteuerung dürften



eine Pflicht zur Nachzahlung nach sich ziehen. Der Fachschätzer sei in der amtlichen Schätzung vom 28. August 2009 von wertvermehrenden Aufwendungen von lediglich Fr. 43'000.-- ausgegangen. Die Rekurrenten stützen sich auf eine Erläuterung des Fachschätzers zur Ermittlung des Gebäudeneuwertes in der Schätzung vom 28. August 2009 (act. 2/5). Nach dieser Berechnung ging der Fachschätzer von einem "alten Neuwert" von Fr. 828'000.-- (Hauptgebäude 1'142 m<sup>3</sup> à Fr. 551.-- und Nebengebäude 513 m<sup>3</sup> à Fr. 386.--, zusammen 1'655 m<sup>3</sup> à rund Fr. 500.--; anstelle von Fr. 454.-- gemäss rechtskräftiger amtlicher Schätzung vom 21. Februar 2006) aus. Diesen neu ermittelten "alten Neuwert" erhöhte er um eine Teuerung von 10,25% "nach GVA Vorgabe" und um wertvermehrnde Investitionen von Fr. 36'000.-- (Hauptgebäude) und Fr. 7'000.-- (Nebengebäude) nach Baukostenzusammenstellung und Begehung. Dies ergab einen Gebäudeneuwert von ca. Fr. 730'000.-- für das Hauptgebäude und ca. Fr. 225'000.-- für das Nebengebäude, zusammen Fr. 957'000.--. Zu dieser Berechnung führen die Rekurrenten aus, der Fachschätzer habe – eingestandenermassen – bei der Schätzung vom 21. Februar 2006 die Einheitswerte fälschlicherweise zu tief angesetzt.

Die Vorinstanz ist demgegenüber der Auffassung, die Schätzung vom 21. Februar 2006 mit einem Gebäudeneuwert von Fr. 751'000.-- sei rechtskräftig. Mit der Behauptung des Rekurrenten, der Fachschätzer habe damals die Einheitswerte zu tief angesetzt, würde sich dieser selbst deklassieren. Es könne wohl nicht sein, dass ein versierter und anerkannter Fachschätzer der Gebäudeversicherungsanstalt den Gebäudeneuwert schätze und rund 3 Jahre später ausführe, er habe sich bei der letzten Schätzung "vertan".

b) Werden an bestehenden Bauten und Anlagen Umbauten oder bauliche Erweiterungen vorgenommen, so ist gemäss Art. 33 des Abwasserreglements für die Wertvermehrung ein Gebäudemehrwertbeitrag von 24‰ des Neuwertes zu entrichten (Abs. 1). Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen dem neu ermittelten rechtskräftigen Neuwert und dem letzten vor Beginn des Umbaus ermittelten Neuwert, multipliziert mit dem für das Jahr des Baubeginns gültigen Aufwertungsfaktor (Abs. 2).

c) Indem die Vorinstanz die Nachzahlung nach der Differenz zwischen dem neuen Neuwert von Fr. 957'000.-- und dem früheren aufgewerteten Neuwert des Gebäudes



von Fr. 828'000.-- bemessen hat, hat sie sich zwar an den Wortlaut von Art. 33 Abs. 2 des Abwasserreglements gehalten. Die Bestimmung ist indessen mit Blick auf Art. 33 Abs. 1 des Abwasserreglements und den darin zum Ausdruck kommenden Zweck der Nachzahlung auszulegen und anzuwenden. Die Nachzahlung nach Art. 33 Abs. 1 des Abwasserreglements ist für Wertvermehrungen zu leisten, die auf Umbauten oder bauliche Erweiterungen zurückzuführen sind. Die eine Nachzahlung auslösende Erhöhung des Neuwertes muss deshalb auf bauliche Veränderungen zurückzuführen sein. Weder die Korrektur einer zu tiefen Neuwertschätzung noch (nominelle) Wertsteigerungen zufolge eingetretener Bauteuerung dürfen die Pflicht zur Nachzahlung nach sich ziehen (vgl. VRKE I/2-2004/16 vom 21. Oktober 2004, publiziert auf [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch) neues Fenster unter Dienstleistungen/Rechtsprechung/ Verwaltungsrekurskommission, 2004, E. 3b/aa).

Auf dem internen Katasterblatt zur Gebäudeschätzung vom 28. August 2009 hat der Fachschätzer die wertvermehrenden Investitionen mit Fr. 40'000.-- beziffert (vgl. act. 9/11f). Dieser Wert entspricht – ungefähr – jenem, den der Fachschätzer in seiner Berechnung gegenüber dem Rekurrenten ausgewiesen hat (vgl. act. 2/5) und bestätigt, dass sich der Fachschätzer im Zeitpunkt der Schätzung vom 28. August 2009 bewusst wurde, dass die Neuwertschätzung vom 21. Februar 2006 zu tief war. Wie dargelegt darf die Nachzahlung von Anschlussbeiträgen jedoch nicht auf Werterhöhungen erhoben werden, die nicht auf bauliche Veränderungen, sondern – wie im vorliegenden Fall – auf Abweichungen zu einem ungerechtfertigt tiefen Neuwert in der vorangehenden Schätzung zurückzuführen sind. Die Rubrik "wertvermehrende Investitionen", welche der Fachrichter auf dem internen Katasterblatt ausgefüllt hat, dient dazu, solche Nachzahlungen zu vermeiden. Dass die Investitionen der Rekurrenten in die Liegenschaft weitgehend nicht wertvermehrend, d.h. den Gebäudeneuwert erhöhend, sondern vielmehr werterhaltend, d.h. den Gebäudeneuwert erhaltend, gewirkt haben, wird schliesslich dadurch bestätigt, dass sie zu einer Reduktion des Minderwertes von 45% in der Schätzung vom 12. Februar 2006 auf 25% in der Schätzung vom 28. August 2009 führten. Die Nachzahlung von Anschlussbeiträgen darf entsprechend ihrem Zweck, als Vorzugslast einen wirtschaftlichen Sondervorteil abzugelten, nicht dazu führen, dass Investitionen, die lediglich den Wert einer Liegenschaft erhalten, mit der Abgabe belastet werden.



d) Dementsprechend ist der Rekurs gutzuheissen und die angefochtene Verfügung der Vorinstanz vom 9. November 2009 ist aufzuheben. Die Rekurrenten sind mit einer Nachzahlung von Fr. 960.-- (24% der wertvermehrenden Investitionen von Fr. 40'000.-- gemäss Katasterblatt zur Gebäudeschätzung vom 28. August 2009) zuzüglich Fr. 72.95 Mehrwertsteuer (7,6% von Fr. 960.--) zu veranlagern.

3.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten von der politischen Gemeinde V zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 800.-- ist angemessen (vgl. Art. 13 Ziff. 522 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Auf die Erhebung der Kosten ist nicht zu verzichten, da das Gemeinwesen überwiegend finanzielle Interessen verfolgt (Art. 95 Abs. 3 VRP). Die Finanzverwaltung ist anzuweisen, den Rekurrenten den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 800.-- zurückzuerstatten.

Die Rekurrenten stellen einen Antrag auf Entschädigung. Nach Art. 98 Abs. 2 VRP werden im Rekursverfahren ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie aufgrund der Sach- und Rechtslage als notwendig und angemessen erscheinen. Die Vorschriften des Zivilprozessgesetzes über die Parteikosten finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP). Gestützt auf diese Rechtsgrundlagen hat die Verwaltungsrekurskommission entschieden, dass einer nicht vertretenen Partei der Zeitaufwand für das Erstellen von Rechtsschriften nicht entschädigt wird und Barauslagen nur ersetzt werden, wenn sie erheblich und nachgewiesen sind (GVP 1993 Nr. 52). Als nicht vertreten im Sinn dieser Rechtsprechung hat zu gelten, wer sich nicht berufsmässig vertreten lässt. Angesichts dieser Rechtsprechung und der Tatsache, dass erhebliche Barauslagen weder ersichtlich sind noch geltend gemacht oder gar nachgewiesen werden, haben die Rekurrenten weder Anspruch auf eine Umtriebsentschädigung noch auf eine ausseramtliche Entschädigung.

### **Entscheid:**

1. Der Rekurs wird gutgeheissen und die angefochtene Verfügung der Vorinstanz vom 9. November 2009 aufgehoben.
2. Die Rekurrenten werden mit einer Nachzahlung von Fr. 960.-- zuzüglich Fr. 72.95 Mehrwertsteuer veranlagt.



3. Die politische Gemeinde V bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 800.--.
4. Die Finanzverwaltung wird angewiesen, den Rekurrenten den Kostenvorschuss von Fr. 800.-- zurückzuerstatten.
5. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.