



<b>Fall-Nr.:</b>	I/2-2011/28
<b>Stelle:</b>	Verwaltungsrekurskommission
<b>Rubrik:</b>	Abgaben und öffentliche Dienstpflichten
<b>Publikationsdatum:</b>	06.01.2012
<b>Entscheiddatum:</b>	06.01.2012

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 06.01.2012**

**Art. 51 Abs. 1 und 3 BauG (sGS 731.1). Ein reduzierter Wasseranschlussbeitrag (Gebäudezuschlag ohne Grundquote) ist auch für ein selbständig versichertes, nicht an die Wasserversorgung angeschlossenes Nebengebäude geschuldet, das nicht mehr als 30 Meter von einem angeschlossenen Objekt (Wohnhaus) entfernt ist (Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/2, 6. Januar 2012, I/2-2011/28).**

Präsident Ralph Steppacher, Mitglieder Martin Würmli und Fritz Buchschacher;  
Gerichtsschreiber Thomas Scherrer

X, Rekurrent,

vertreten durch lic.oec. Thomas Frey, Rorschacher Strasse 107, 9000 St. Gallen,

gegen

Verwaltungsrat der Wasserversorgungs-Korporation H, Vorinstanz,

betreffend

Wasseranschlussbeitrag

#### **Sachverhalt:**

A.- X ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 an der B-Strasse in der politischen Gemeinde H. Es ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und dem im Jahr 2010 neu erstellten Holz- und Geräteunterstand Vers.-Nr. 003 überbaut. Der Unterstand wurde am 18. Januar 2011 mit einem Neuwert von Fr. 30'000.-- amtlich geschätzt. Mit



## St.Galler Gerichte

Rechnung vom 7. März 2011 erhob die Wasserversorgung H bei X für diesen Unterstand einen Wasseranschlussbeitrag von Fr. 300.-- (1% von Fr. 30'000.--, darin enthalten die Mehrwertsteuer). Der Verwaltungsrat der Wasserversorgungskorporation H wies den gegen diese Veranlagung erhobenen Rekurs am 29. März 2011 ab.

B.- Gegen den Rekursentscheid vom 29. März 2011 erhob X mit Eingabe vom 11. April 2011 (Postaufgabe: 12.04.11) Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und der Unterstand aus der Gebührenpflicht zu befreien.

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 20. Mai 2011 die Abweisung des Rekurses. Dazu nahm der Rekurrent durch den mittlerweile beigezogenen Rechtsvertreter am 31. August 2011 Stellung. Die Vorinstanz äusserte sich dazu mit Eingabe vom 20. Oktober 2011. Der Rekurrent antwortete darauf mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 3. November 2011. Die Vorinstanz beantragte am 16. November 2011, die Eingaben des Rechtsvertreters des Rekurrenten vom 31. August und 3. November 2011 seien aus dem Recht zu weisen. Gleichzeitig nahm sie Stellung zur Eingabe vom 3. November 2011.

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. Angefochten ist ein Entscheid des Verwaltungsrats der Wasserversorgungskorporation H. Sie wurde im Jahr 1992 als örtliche Korporation im Sinn von Art. 26 des damals gültigen Gemeindegesetzes vom 23. August 1979 (nGS 36-29) gegründet (vgl. Art. 2 der Korporationsordnung) und stellt auch unter dem geltenden Gemeinderecht (vgl. Art. 88 Abs. 3 der Verfassung des Kantons St. Gallen, sGS 111.1, abgekürzt: KV, in Verbindung mit Art. 1 Abs. 2 lit. d des Gemeindegesetzes vom 21. April 2009, sGS 151.1, abgekürzt: GG) eine Gemeinde und damit eine öffentlich-rechtliche Körperschaft dar. Innerhalb der Organisation der Korporation nimmt der Verwaltungsrat die Aufgaben des obersten Leitungs- und Verwaltungsorgans wahr (vgl. Art. 17 Abs. 2 der



## St.Galler Gerichte

Korporationsordnung). Er entspricht damit der obersten Verwaltungsbehörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft im Sinn von Art. 40 Abs. 1 und von Art. 41 lit. h Ziff. 5 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt: VRP). Die Verwaltungsrekurskommission ist deshalb zum Sachentscheid zuständig. Die Befugnis des Rekurrenten zur Erhebung des Rechtsmittels ist gegeben. Der Rekurs vom 12. April 2011 (Postaufgabe) ist rechtzeitig eingereicht worden. Er erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 45, 47 und 48 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.- Die Vorinstanz beantragt, die Eingaben des Rekurrenten vom 31. August 2011 – darin äusserte sich der Rechtsvertreter zur vorinstanzlichen Rekursvernehmlassung vom 20. Mai 2011 – und vom 3. November 2011 – darin ging der Rechtsvertreter auf die Antwort der Vorinstanz vom 20. Oktober 2011 zu seiner Eingabe vom 31. August 2011 ein – seien aus dem Recht zu weisen.

Als Teilaspekt eines gerechten Verfahrens im Sinn von Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR 101, abgekürzt: BV) verlangt der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) insbesondere, dass die Gerichte die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien anhören und bei der Entscheidungsfindung berücksichtigen (vgl. BGE 124 I 241 E. 2). Der Anspruch umfasst das Recht, von jeder dem Gericht eingereichten Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können (vgl. BGE 133 I 98 E. 2; 133 I 100 E. 4.5 und 4.6; 132 I 42 E. 3.3.3 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte). Denn es steht in erster Linie der Partei und nicht dem Richter zu, darüber zu befinden, ob neu beigebrachte Unterlagen eine Stellungnahme rechtfertigen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_688/2007 vom 11. Februar 2008 E. 2.2 mit Hinweisen). In dem Sinn besteht aufgrund von Art. 29 Abs. 2 BV ein eigentliches Replikrecht, und zwar in sämtlichen Gerichtsverfahren, d.h. selbst in jenen, die nicht in den Anwendungsbereich von Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention über den Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, abgekürzt: EMRK) fallen (vgl. BGE 133 I 98 E. 2.1).

Für die Wahrung des Rechtsanspruchs muss nicht zwingend ein zweiter Schriftenwechsel angeordnet oder eine Frist zur Stellungnahme angesetzt werden;



vielmehr genügt es in der Regel, eine neu eingegangene Eingabe der Partei zur Kenntnisnahme zu übermitteln und noch eine kurze Weile mit der Entscheidung zu warten, damit diese die Möglichkeit hat, sich nochmals zu äussern, wenn sie das möchte (vgl. BGE 133 I 98 E. 2.2). Das Gericht verletzt diesen Gehörsanspruch, wenn es bei der Zustellung einer Vernehmlassung an die beschwerdeführende Partei zum Ausdruck bringt, der Schriftenwechsel sei abgeschlossen, oder wenn die Eingabe mit einer Bemerkung übermittelt wird, aus der die Partei schliessen muss, dass sie keine Stellungnahme mehr abgeben dürfe oder eine ungebetene Stellungnahme unerwünscht sei (vgl. BGE 133 I 100 E. 4.8; 132 I 42 E. 3.3.2 sowie die Urteile des Bundesgerichts 2C\_688/2007 vom 11. Februar 2008 E. 2.2, 1C\_3/2009 vom 8. Juni 2009 E. 2.1 und 2C\_203/2009 E. 3.2). Eine Gehörsverletzung liegt aber auch dann vor, wenn auf eine rechtzeitig eingereichte Replik nicht eingetreten wird (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_356/2010 vom 18. Februar 2011 E. 2.1).

Die vorinstanzliche Rekursvernehmlassung vom 20. Mai 2011 wurde dem Rekurrenten am 26. Mai 2011 zusammen mit einem Verzeichnis der überwiesenen Vorakten zugestellt mit der Möglichkeit, sie innert 14 Tagen auf der Kanzlei der Verwaltungsrekurskommission einzusehen. Daraufhin zog der Rekurrent einen Rechtsvertreter bei, der am 9. Juni 2011 um Zustellung der Akten ersuchte. Die Vorakten wurden ihm am 16. Juni 2011 und die Akten des Rekursverfahrens am 13. Juli 2011 zur Einsichtnahme zugestellt. Zur Rücksendung der Akten wurde eine Frist bis 31. August 2011 angesetzt und angefügt, der Schriftenwechsel sei abgeschlossen und über die Zulässigkeit einer allfälligen zusätzlichen Eingabe entscheide das Gericht. Zwar wurde der Schriftenwechsel als abgeschlossen bezeichnet, gleichzeitig aber die Zulässigkeit einer weiteren Eingabe nicht ausgeschlossen, sondern der Beurteilung durch das Gericht überlassen. Damit durfte der rechtskundig vertretene Rekurrent davon ausgehen, dass das Gericht eine weitere fristgerechte Eingabe zumindest zur Kenntnis nehmen und deren Zulässigkeit prüfen würde und sie aufgrund der dargelegten bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht aus dem Recht weisen dürfte. Der Rechtsvertreter sandte denn auch am 31. August 2011 die Akten zusammen mit einer Vernehmlassung und Beweismitteln zurück. Die Vorinstanz erhielt – wiederum unter dem Vorbehalt des Entscheides des Gerichts über die Zulässigkeit – Gelegenheit, dazu bis 24. Oktober 2011 Stellung zu nehmen. Die Vorinstanz reichte am 20. Oktober 2011 die Stellungnahme ein. Sie wurde dem



## St.Galler Gerichte

Rechtsvertreter am 21. Oktober 2011 zur Kenntnisnahme zugestellt. Der Rechtsvertreter äusserte sich dazu – unter Einreichung weiterer Beweismittel und einer Kostennote – mit Eingabe vom 3. November 2011. Die Vorinstanz, der die Eingabe samt Beilagen am 9. November 2011 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde, nahm dazu am 16. November 2011 Stellung.

Mit Blick auf die dargestellte bundesgerichtliche Rechtsprechung zum Replikrecht in Gerichtsverfahren erweisen sich die Eingaben des Rechtsvertreters des Rekurrenten vom 31. August und vom 3. November 2011 ebenso als zulässig wie die Antworten der Vorinstanz vom 20. Oktober und vom 16. November 2011. Die Eingabe des Rechtsvertreters vom 31. August 2011 ging innerhalb der zur Rücksendung der Akten angesetzten Frist ein. Die Antwort der Vorinstanz vom 20. Oktober 2011 ging ebenfalls innerhalb der dafür angesetzten Frist ein. Die Eingabe vom 20. Oktober 2011 wie auch alle folgenden Schreiben der Verfahrensbeteiligten wurden der Gegenpartei lediglich zur Kenntnisnahme zugestellt, ohne dass jedoch eine weitere Stellungnahme ausgeschlossen wurde. Die weiteren Eingaben datieren vom 3. und vom 16. November 2011. Sie sind innert nützlicher Frist eingereicht worden. Zudem ist seit der letzten Eingabe der Vorinstanz vom 16. November 2011 über ein Monat verstrichen, so dass der heutige Entscheid über die Angelegenheit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Rekurrenten darstellen kann.

Der Antrag der Vorinstanz, die Eingaben des Rekurrenten vom 31. August und vom 3. November 2011 aus dem Recht zu weisen, ist dementsprechend unbegründet und abzuweisen.

3.- In der Sache ist umstritten, ob der Rekurrent für die Erstellung des offenen und über keinen zusätzlichen Wasseranschluss verfügenden Unterstandes Vers.-Nr. 003 auf dem Grundstück Nr. 001, Grundbuch H, einen Wasseranschlussbeitrag schuldet.

a) Die Veranlagung des Beitrags mit Rechnung vom 7. März 2011 beruht auf einer in formeller Hinsicht genügenden gesetzlichen Grundlage. Das Wasser-Reglement der Wasserversorgungs-Korporation H (nachfolgend: Reglement) stützt sich auf Art. 51 Abs. 1 und 3 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; sGS 731.1, abgekürzt: BauG), wonach die Gemeinden vom



Grundeigentümer im Rahmen des ihm zukommenden Sondervorteils Beiträge an die Erschliessung erheben und Beitragspflicht, Bemessung und Verteilung der Beiträge sowie das Verfahren der Einschätzung und der Erhebung in Reglementen, Überbauungs- oder Gestaltungsplänen geregelt werden. Das Reglement wurde vom Verwaltungsrat am 3. Juli 2007 beschlossen, unterstand vom 24. Juli bis 23. August 2007 dem fakultativen Referendum und wird seit 1. Oktober 2007 angewendet. Zur Finanzierung der Anlagen sieht das Reglement die Erhebung von Beiträgen an die Kosten des Baus von Basisanlagen (Art. 10) und von Haupt- und Versorgungsleitungen (Grob- und Feinerschliessung; Art. 11) einerseits sowie von Anschlussbeiträgen (Art. 36 ff.), Feuerschutzeinkaufsbeiträgen (Art. 46 ff.), Gebühren für den Wasserbezug (Art. 43) und jährlichen Feuerschutzbeiträgen (Art. 52 f.) andererseits vor.

b) Die Vorinstanz hat die Erhebung eines Beitrages für den Anschluss an das Verteilnetz der Wasserversorgungskorporation im Sinn von Art. 36 ff. des Reglements bestätigt. Der Beitrag setzt sich aus einer Grundquote von Fr. 1'000.--, die für jeden Anschluss erhoben wird (vgl. Art. 37 des Reglements), und einem Gebäudezuschlag (vgl. Art. 38 des Reglements) zusammen. Bei Objekten, die nicht angeschlossen werden, beschränkt sich der Anschlussbeitrag dementsprechend auf den Gebäudezuschlag. Dieser beträgt gemäss Art. 38 Abs. 1 des Reglements für Industrie- und Gewerbebetriebe, Tankanlagen, Ferienheime, Ferienhäuser, Zweitwohnungen 1,5% (lit. a), für die übrigen Wohnbauten, Schulhäuser, Kirchen, öffentliche Bauten usw. 1% (lit. b) und für landwirtschaftliche Ökonomiegebäude wie Ställe, Scheunen und Remisen 0,75% des Neuwertes (lit. c). Die Vorinstanz hat entsprechend dem in der – unangefochten rechtskräftig gewordenen – amtlichen Schätzung vom 18. Januar 2011 für den selbständig versicherten Unterstand Vers.-Nr. 003 festgesetzten Neuwert von Fr. 30'000.-- den Gebäudezuschlag auf Fr. 300.-- festgesetzt, d.h. 1% entsprechend Art. 38 Abs. 1 lit. b des Reglements.

aa) Die Verfahrensbeteiligten sind sich einig darüber, dass der vom Rekurrenten im Jahr 2010 erstellte Unterstand über keinen Wasseranschluss verfügt und sich der Anschlussbeitrag dementsprechend nicht auf Art. 36 Abs. 1 des Reglements, der einen solchen Anschluss an das Leitungsnetz der Wasserversorgungskorporation voraussetzt, stützen lässt. Für Objekte, die dem Verteilnetz nicht angeschlossen sind, richtet sich die Pflicht zur Leistung eines Anschlussbeitrags nach Art. 36 Abs. 2 des



Reglements. Danach hat der Liegenschaftseigentümer für Objekte, die nicht dem Verteilnetz angeschlossen sind, einen einmaligen Anschlussbeitrag zu entrichten, wenn sie an einem angeschlossenen Objekt angebaut sind (lit. a) oder mit der nächstgelegenen Aussenkante nicht mehr als 30 Meter vom angeschlossenen Objekt entfernt sind (lit. b). Unbestritten ist, dass der Unterstand nicht an das dem Verteilnetz angeschlossene Wohnhaus Vers.-Nr. 002 angebaut ist. Die Beitragspflicht kann sich deshalb nicht aus Art. 36 Abs. 2 lit. a des Reglements ergeben. Umstritten ist hingegen, ob sich aus Art. 36 Abs. 2 lit. b des Reglements eine Beitragspflicht ergibt.

Zunächst wird die Frage aufgeworfen, ob es sich beim Unterstand um ein Objekt im Sinn von Art. 36 des Reglements (vgl. dazu nachfolgend E. 3b/bb) oder aber um eine bauliche Erweiterung im Sinn von Art. 40 des Reglements handelt (vgl. dazu nachfolgend E. 3b/cc). Sodann wird der in Art. 36 Abs. 2 lit. b des Reglements festgesetzte Abstand von 30 Metern als sachlich nicht gerechtfertigt beanstandet (vgl. dazu nachfolgend E. 3b/dd). Weiter wendet sich der Rekurrent im Zusammenhang mit der Berechnung des Beitrags gegen den Gebäudeneuwert als Bemessungsgrundlage (vgl. dazu nachfolgend E. 3b/ee). Schliesslich wird eine Verletzung des Gleichbehandlungsgebots in der Anwendung von Art. 36 Abs. 2 lit. b des Reglements gerügt (vgl. dazu nachfolgend E. 3b/ff).

bb) Im Rekurs wird geltend gemacht, beim Unterstand Vers.-Nr. 003 handle es sich nicht um ein Objekt im Sinn von Art. 36 des Reglements. Die Vorinstanz erfasste den Unterstand mit Art. 38 Abs. 1 lit. b des Reglements, der die übrigen Wohnbauten – Wohnbauten, bei denen es sich nicht Ferienheime, Ferienhäuser oder Zweitwohnungen handelt (vgl. Art. 38 Abs. 1 lit. a des Reglements) – sowie Schulhäuser, Kirchen, öffentliche Bauten usw. nennt. Der Rekurrent vertritt die Auffassung, der Unterstand sei in keiner der Kategorien von Art. 38 des Reglements genannt. Als völlig andere Gebäudekategorie könne er nicht mit dem in Art. 38 Abs. 1 lit. b des Reglements genannten Kürzel "usw." erfasst werden. Offene Unterstände seien in Art. 38 Abs. 1 des Reglements nicht aufgeführt, weil mangels Wasseranschlusses kein Bedarf bestehe, für diese Zuschläge zu erheben.

Ob ein Objekt der Anschlussgebühr untersteht, bestimmt sich nach Auffassung der Vorinstanz nach Art. 36 und nicht nach Art. 38 des Reglements, der lediglich die Höhe



des Beitrags festlege. Art. 36 des Reglements verwende nicht das Wort "Gebäude", sondern jenen des "Objekts". Für die Erhebung der Anschlussgebühr sei es nicht relevant, dass es sich um eine völlig offene Neubaute ohne Tür und Tor, bestehend aus zweieinhalb Seiten mit Dach handle. Das Reglement führe keine diesbezüglichen Ausnahmen auf. Der Unterstand habe einen Wert von Fr. 30'000.--, unterstehe deshalb der Gebäudeversicherung, sei zu schätzen und erhalte eine Versicherungsnummer.

Der Rekurrent lässt dazu unter Einreichung der Baukostenabrechnung in der Eingabe vom 3. November 2011 ausführen, der Neuwert des Untertandes belaufe sich auf Fr. 27'582.15. Nach welchen Kriterien der Gebäudeneuwert zu ermitteln sei, lege das Reglement nicht fest. Im Reglement finde sich keine Bestimmung, nach der die Beitragspflicht davon abhängt, ob ein Gebäude eine eigene Versicherungsnummer erhalte oder ob der Gebäudeneuwert Fr. 30'000.-- übersteige.

Art. 36 des Reglements umschreibt den Begriff des Objektes nicht weiter, bezeichnet jedoch den für ein Objekt neben der festen Grundquote zu leistenden Zuschlag in Art. 36 Abs. 4 lit. b als Gebäudezuschlag. Aus Art. 38 Abs. 1 des Reglements ergibt sich des Weiteren, dass dieser Gebäudezuschlag sich nach dem Neuwert bemisst. Aus Art. 41 Abs. 1 Satz 3 des Reglements ist schliesslich abzuleiten, dass der Neuwert jenem der amtlichen Schätzung entspricht.

Schätzungsobjekte sind gemäss Art. 2 lit. b des Gesetzes über die Durchführung der Grundstückschätzung (sGS 814.1, abgekürzt: GGS) Gebäude, die nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.1, abgekürzt: GVG) bei der Gebäudeversicherungsanstalt zu versichern sind. Gemäss Art. 9 Abs. 1 GVG müssen die Gebäude auf dem Gebiet des Kantons St. Gallen versichert sein. Gebäude ist gemäss Art. 10 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11, abgekürzt: Vo zum GVG) jede auf Dauer angelegte nichtbewegliche Baute, die gedeckten und begehbaren Raum beinhaltet; ausgenommen sind Strassen- und Eisenbahnunterführungen, Tunnels, Stollen und ähnliche Bauten, gedeckte Holzbrücken und Foliengewächshäuser, jedoch nicht gebäudeähnliche Einbauten in solchen Anlagen. Nicht versicherungspflichtig sind Kleingebäude mit einem Neuwert unter Fr. 20'000.--; sie werden auf Verlangen versichert (vgl. Art. 14 und 15 GVV).



Der Unterstand auf dem Grundstück Nr. 001, der unter anderem als Autoabstellplatz genutzt wird, ist auf drei Seiten ganz oder teilweise mit einer halbhohen Betonmauer und einem auf einer Holzkonstruktion angebrachten Holzrost geschlossen. Das Dach ruht gegen die offene Seite auf einem Stahlträger und ist mit einer Abflusseinrichtung für das Meteorwasser versehen. Der Unterstand ist damit auf Dauer angelegt, gedeckt und begehrbar und stellt deshalb ein Gebäude im Sinn der Regelungen zur Gebäudeversicherung dar. Seine Baukosten beliefen sich unbestrittenermassen auf mehr als Fr. 20'000.--, so dass er zu Recht versichert und mit einer eigenen Versicherungsnummer versehen wurde. Im Übrigen wurde die entsprechende Beurteilung durch den Fachschätzer der Gebäudeversicherungsanstalt mit der amtlichen Schätzung der Gebäudewerte vom 18. Januar 2011 rechtskräftig.

Da es sich beim Unterstand Vers.-Nr. 003 weder um eine Fahrnisbaute noch um ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude handelt, sondern dessen Nutzung vielmehr im engen Zusammenhang mit einer Wohnbaute steht, rechtfertigte sich schliesslich die Anwendung des für Wohnbauten geltenden Ansatzes von 1% des Neuwertes.

cc) Im Rekurs wird die Auffassung vertreten, wenn schon sei die Überdachung des Abstellplatzes als nachträgliche bauliche Veränderung, nämlich als Erweiterung des bestehenden Wohnhauses zu behandeln. Ein Beitrag sei dann nach Art. 38 in Verbindung mit Art. 40 des Reglements nur zu entrichten, wenn sich der Gebäudeneuwert um mehr als Fr. 50'000.-- erhöhe. Der Einwand erweist sich als unbegründet.

Zur Beantwortung der Frage, ob eine bauliche Veränderung bzw. eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes oder aber eine Neubaute vorliegt, kann nach der Rechtsprechung hilfsweise auf die Behandlung durch die Gebäudeversicherung abgestellt werden. Die Anknüpfung am Gebäudeversicherungsrecht ist insbesondere deshalb angezeigt, weil für die Bemessung der Beiträge auf einen Gebäudeversicherungswert abgestellt wird. Demgegenüber ist das Baurecht für diese Abgrenzung weniger geeignet. Gemäss Art. 29 Abs. 1 GVV werden versicherte Gebäude mit einer Versicherungsnummer identifiziert. Erhält ein neu erstelltes Gebäude eine eigene Versicherungsnummer, darf daraus abgeleitet werden, dass sich die baulichen Veränderungen nicht auf ein bestehendes Gebäude beziehen, sondern eine



Neubaute vorliegt. Umgekehrt ist von einer baulichen Veränderung oder einer Um- und Erweiterungsbaute auszugehen, wenn die baulichen Massnahmen an einem bestehenden Objekt keine neue Versicherungsnummer nach sich ziehen (vgl. VRKE I/2-2008/36 vom 25. Juni 2009 E. 3c/aa mit Hinweis auf VRKE I/2-2003/13 vom 26. Februar 2004 E. 5b).

Wie bereits ausgeführt, sind sich die Verfahrensbeteiligten einig, dass der Unterstand nicht an das an das Leitungsnetz angeschlossene Wohnhaus Vers.-Nr. 002 angebaut ist. Ebenso wurde dargelegt, dass der Unterstand zu Recht von der Gebäudeversicherungsanstalt versichert und mit einer eigenen Versicherungsnummer versehen worden ist. Die Anwendung von Art. 40 des Reglements, der den Anschlussbeitrag für nachträgliche Veränderungen von Bauten und Anlagen regelt, ist deshalb ausgeschlossen.

dd) Der Rekurrent wendet ein, die Entfernung von höchstens 30 Metern zum nächsten angeschlossenen Objekt könne kein Kriterium für die Pflicht zur Leistung eines Anschlussbeitrags sein, da der Sondervorteil des Eigentümers des nicht angeschlossenen Objektes einzig im Feuerschutz bestehe, der bereits durch jenen für das angeschlossene Objekt gewährleistet sei. Dieser Einwand erscheint nicht als stichhaltig.

Die Pflicht zur Leistung eines Anschlussbeitrags im Sinn von Art. 36 ff. des Reglements steht im Zusammenhang mit der Versorgung eines Objektes mit Trink- und Brauchwasser und nicht mit dem Feuerschutz. Die Abgaben für die Löschwasserversorgung, nämlich ein einmaliger Feuerschutzeinkaufsbeitrag und ein jährlicher Feuerschutzbeitrag, richten sich nach Art. 46 ff. des Reglements. Ein solcher Beitrag ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Die Beschränkung der Pflicht zur Leistung eines Anschlussbeitrags in der Höhe des Gebäudezuschlages bei nicht angeschlossenen Objekten auf eine Entfernung von 30 Metern von einem angeschlossenen Objekt erscheint nicht sachfremd. Bei diesen Distanzen handelt es sich um Entfernungen zwischen Gebäuden, die für den Wassertransport leicht zu überbrücken sind (vgl. VRKE I/2-2007/26 vom 9. Januar 2008 E. 5). Soweit Objekte ohne Anschluss von einem angeschlossenen Objekt aus ohne besonderen Aufwand



mit Wasser versorgt werden können, ist die Erhebung eines – reduzierten – Anschlussbeitrages gerechtfertigt.

ee) Im Rekurs wird geltend gemacht, dem Reglement könne nicht entnommen werden, wonach sich der Neuwert richte. Auch dieser Einwand erweist sich als unbegründet. Aus der Vorschrift in Art. 41 des Reglements, wonach für Neubauten der Anschlussbeitrag aufgrund der gesetzlichen Bauzeitversicherung provisorisch im Voraus ermittelt wird und nach "Vorliegen der amtlichen Schätzung des Anschlussobjektes" definitiv festgesetzt und abgerechnet wird, ergibt sich, dass für die Bestimmung des Neuwertes auf die amtliche Grundstückschätzung, wie sie im Gesetz und in der Verordnung über die Durchführung der Grundstückschätzung geregelt wird, abzustellen ist.

Im Rekurs wird des Weiteren vorgebracht, der Neuwert sei kein sachgerechtes Kriterium zur Bemessung eines einmaligen Beitrags für den Anschluss an die Wasserversorgung. Da der Unterstand über keinen Wasseranschluss verfüge, fehle es von vornherein an der Verpflichtung, den Anschlussbeitrag entrichten zu müssen. Für den Grundeigentümer entstehe kein Zusatznutzen. Zu einem Mehrbezug von Wasser komme es alleine durch die Überdachung eines Teiles des Hochraumes auf der Liegenschaft des Rekurrenten nicht. Der Gebäudeversicherungswert, der beispielsweise von der Einrichtung oder von baulichen Massnahmen zur Verschönerung, zur Baugrubensicherung und zur Energieeinsparung abhängt, als Bemessungsgrundlage zur Einschätzung des Sondernutzens, der dadurch entstehe, dass eine Liegenschaft an das Netz der Wasserversorgung angeschlossen werde, sei deshalb eine untaugliche Bemessungsgrundlage.

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf nicht nur bei den als Vorzugslast ausgestalteten Anschlussbeiträgen, sondern selbst bei – einmaligen – Anschlussgebühren auf das Mass des Vorteils abgestellt werden, welcher dem Grundeigentümer durch die entsprechende Infrastruktureinrichtung erwächst. Zur Ermittlung dieses Vorteils bildet der Gebäudeversicherungswert der angeschlossenen Liegenschaft in der Regel einen zuverlässigen Massstab. Insbesondere lassen diese Schätzwerte bei Wohnhäusern tendenziell zugleich auch auf die mutmassliche Menge des Abwassers, die von der betreffenden Liegenschaft anfallen wird, und damit auch



auf den Umfang des Frischwasserbezugs schliessen (vgl. für Kanalisationsanschlussgebühren BGE vom 16. April 2007, 2P.232/2006, E. 3.2, BGE vom 24. Mai 2006, 2P.343/2006 E. 3.2 sowie BGE vom 9. Februar 2006, 2P.262/2005, E. 3.1 je mit Hinweisen). Auch nach der ständigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts stellt der Gebäudewert ein taugliches Kriterium zur Ermittlung des Vorteils dar, der dem Grundeigentümer aus der Erstellung der Infrastrukturanlage erwächst (vgl. VerwGE vom 21. Oktober 2003 in Sachen A.S., E. 3b mit Hinweis unter anderem auf GVP 1988 Nr. 33). Die st. gallische Rechtsprechung hat zudem bestätigt, dass bei Nachbelastungen die Werterhöhung der Differenz zwischen dem aufgewerteten Zeitwert vor und demjenigen nach der baulichen Veränderung entspricht (vgl. GVP 1991 Nr. 10). Auch die fehlende Anschlusspflicht steht der Erhebung von Anschlussbeiträgen nicht entgegen (vgl. GVP 1998 Nr. 32 für den Kanalisationsanschluss).

Im Rekurs wird ausgeführt, die Baukostenabrechnung weise Aufwände von lediglich Fr. 27'582.15 aus. In der amtlichen Schätzung vom 18. Januar 2011 wurde der Neuwert auf Fr. 30'000.-- festgelegt. Als Neuwert gilt der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes zur Zeit der Schätzung erforderlich wäre (vgl. Art. 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung, sGS 873.1). Der Neuwert kann aufgrund einer vollständigen Bauabrechnung des zu schätzenden Objekts oder vergleichbarer Objekte ermittelt werden. Fehlen entsprechende Bauabrechnungen, kann der Neuwert auch anhand des umbauten Raumes, multipliziert mit den erfahrungsgemässen Kosten je m<sup>2</sup> umbauten Raumes, ermittelt werden (vgl. Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten/Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer/Schweizerischer Verband der Immobilien-Treuhänder, Das Schweizerisches Schätzerhandbuch, Bewertung von Immobilien, Chur 2005, S. 55). Die amtliche Schätzung hat sich an diese Vorgaben gehalten. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass in der eingereichten Baukostenabrechnung über Fr. 27'582.15 Aufwendungen für Planung und Baubegleitung, die im Versicherungsfall ebenfalls erstattet würden, nicht enthalten sind. Die Schätzung wurde unangefochten rechtskräftig und ist damit für die Ermittlung des Anschlussbeitrags massgebend. Es bestehen deshalb keine Anhaltspunkte dafür, dass der Neuwert von Fr. 30'000.-- fehlerhaft ermittelt worden wäre.



ff) Zu prüfen bleibt schliesslich der Einwand der rechtsungleichen Behandlung. Der Rekurrent beruft sich auf einen gleichartigen Unterstand an der A-Strasse, der keine eigene Versicherungsnummer erhalten habe und von der Beitragspflicht nicht erfasst worden sei. Der Unterstand an der A-Strasse stehe – anders als jener des Rekurrenten – auf einem Frostriegel. Die Höhe von Betonwänden bzw. die Ausgestaltung des Mauerwerkes könne für eine Anschlussgebühr nicht von Bedeutung sein. Bedeutung habe allenfalls der Brandschutz. Diesfalls wäre aber der Ersteller eines Betongebäudes zu entlasten, denn Beton brenne bekanntlich im Gegensatz zu Holz nicht. Nach der Darstellung der Vorinstanz betrug die Bausumme des Unterstandes – ein Dach auf vier Pfosten ohne Mauerwerk – an der A-Strasse weniger als Fr. 20'000.--, so dass das Gebäude vom der Gebäudeversicherungsanstalt nicht habe versichert werden können und müssen.

Da sich die Erhebung des Anschlussbeitrages für den neu erstellten Unterstand Vers.-Nr. 003 als rechtmässig erweist, beansprucht der Rekurrent eine Gleichbehandlung im Unrecht. Ein solcher Anspruch wird nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausnahmsweise anerkannt, nämlich wenn eine ständige gesetzwidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenke (vgl. BGE 127 I 1 E. 3a mit Hinweis auf BGE 122 II 446 E. 4a). Selbst wenn in einem anderen Einzelfall keine Pflicht zur Leistung eines Anschlussbeitrags angenommen worden sein sollte, kann der Rekurrent deshalb daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten (vgl. BGE 132 II 485 E. 8.6). Abgesehen davon, dass mangels Kenntnis der Baukosten nicht abschliessend beurteilt werden kann, ob der Unterstand an der A-Strasse zu Unrecht nicht mit einer Gebäudeversicherungsnummer erfasst und der Beitragspflicht unterstellt wurde (vgl. Art. 14 Vo zum GVG, wonach Kleinbauten mit einem Neuwert unter Fr. 20'000.-- nicht versicherungspflichtig sind), sind weder den Akten noch den Vorbringen des Rekurrenten und der Vorinstanz Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass die Wasserkorporation sich in Zukunft nicht an die reglementarischen Bestimmungen halten würde. Der Einwand erweist sich deshalb als unbegründet.

4.- Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 900.-- ist angemessen



(vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 900.-- ist zu verrechnen.

### **Entscheid:**

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Der Rekurrent bezahlt die amtlichen Kosten von Fr. 900.-- unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 900.--.