



**Fall-Nr.:** I/2-2016/14  
**Stelle:** Verwaltungsrekurskommission  
**Rubrik:** Abgaben und öffentliche Dienstpflichten  
**Publikationsdatum:** 19.11.2019  
**Entscheiddatum:** 24.08.2017

### **Entscheid Verwaltungsrekurskommission, 24.08.2017**

**Art. 60 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (SR 814.2, abgekürzt: GSchG), Art. 15 und 20 f. des kantonalen Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2, abgekürzt: GSchVG). Kommunales Kanalisationsreglement. Eine Eigentümerin sanierte das Dach ihres Fabrikationsgebäudes und erstellte darauf neu eine Photovoltaikanlage. Für die Nachzahlung eines Abwasseranschlussbeitrags ist nach dem Reglement auf einen Vergleich der Neubauwerte abzustellen. Die neue Photovoltaikanlage fliesst in den Gebäudewert ein und berechtigt nicht zu einer Reduktion des Beitrags (Urteil der Verwaltungsrekurskommission, Abteilung I/2, vom 24. August 2017, VRKE I/2-2016/14).**

Präsident Thomas Vögeli, Richter Rudolf Lippuner und Richterin Eliane Kaiser,  
Gerichtsschreiberin Susanne Schmid Etter

X AG, Rekurrentin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Felix Ludwig, Poststrasse 1, 9100 Herisau,

gegen

Stadtrat Rheineck, Hauptstrasse 21, 9424 Rheineck, Vorinstanz,

betreffend

Anschlussbeitrag Kanalisation (Nachbelastung)



### Sachverhalt:

A.- Die X AG mit Sitz in A ist Inhaberin eines selbständigen und dauernden Baurechts (Grundstück Nr. 1) an einer Fabrikationshalle inkl. Büroräumlichkeiten, welche sich auf Grundstück Nr. 2 in Rheineck befindet. Das Gebäude war am 26. Oktober 2010 mit einem Neuwert von Fr. 4'835'000.– geschätzt worden. Im Jahr 2014 wurde das Dach erneuert und darauf gleichzeitig eine Photovoltaikanlage installiert. Mit amtlicher Schätzung vom 10. Juni 2015 wurde der Neuwert des Gebäudes auf Fr. 6'252'000.– festgesetzt. Diese von der Gebäudeversicherung am 1. August 2015 eröffneten Versicherungswerte erwuchsen unangefochten in Rechtskraft.

B.- Das Grundbuchamt Rheineck erhob von der X AG mit Rechnung Nr. 40.120/2016 vom 10. Februar 2016 eine Nachbelastung für den Kanalisationsanschlussbeitrag in der Höhe von Fr. 34'507.50 (neuer Neuwert Fr. 6'252'000.– abzüglich aufgewerteter alter Neuwert Fr. 5'076'750.– = Fr. 1'175'250.–; davon 3% nach Abzug des Freibetrages von Fr. 25'000.–) zuzüglich Mehrwertsteuer von 8% (Fr. 2'760.60). Der Stadtrat Rheineck wies den dagegen am 26. Februar 2016 erhobenen Rekurs am 22. März 2016 ab.

C.- Gegen den am 24. März 2016 versandten Entscheid des Stadtrats Rheineck erhob die X AG mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 11. April 2016 Rekurs bei der Verwaltungsrekurskommission mit dem sinngemässen Antrag, der Entscheid des Stadtrates Rheineck vom 22. März 2016 und die ihm zugrunde liegende Rechnung vom 10. Februar 2016 seien aufzuheben; eventualiter sei das Verfahren zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Protokollauszug vom 10. Mai 2016 verzichtete die Vorinstanz unter Verweis auf den eigenen Rekursentscheid auf eine Vernehmlassung. Für die Rekursbearbeitung wurden zusätzliche Unterlagen beigezogen, welche den Parteien zur Kenntnis gebracht wurden. Auf die Ausführungen der Rekurrentin 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 11. April 2016 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.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass der Antrag der Rekurrentin lediglich auf Aufhebung der Gebührenveranlagung des Grundbuchamtes vom 10. Februar 2016 lautet, das Anfechtungsobjekt vor Verwaltungsrekurskommission jedoch der Entscheid des Stadtrates Rheineck vom 22. März 2016 ist. Es wäre indessen überspitzt formalistisch, deswegen nicht auf den Rekurs einzutreten.

2.- a) Anschlussbeiträge stellen Vorzugslasten dar, die als öffentliche Abgaben einer gesetzlichen Grundlage bedürfen. Der Gesetzgeber hat dabei Subjekt, Objekt und Höhe der Abgabe in einem formellen Gesetz zu verankern. Kommunale Erlasse sind einem formellen Gesetz gleichgestellt, wenn sie von der nach dem kantonalen Recht ermächtigten Gemeindelegislative beschlossen wurden oder wenn der Erlass der Gemeindeexekutive dem obligatorischen oder fakultativen Referendum unterstand. Eine Blankodelegation an die Gemeindeexekutive zur Festsetzung von öffentlichen Abgaben vermag dem Erfordernis der gesetzlichen Grundlage nicht zu genügen. Weder das Kostendeckungs- noch das Äquivalenzprinzip vermögen eine wirksame Begrenzung der Gebühren und Beiträge sicherzustellen, wo es um die Finanzierung von kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen mit offenem Benutzerkreis und nicht klar abgrenzbaren Kosten geht (vgl. Urteil des Bundesgerichts [BGer] 2C\_67/2015 vom 12. November 2015 E. 2.1).

b) Im Rekurs ist zu Recht unbestritten, dass sich die veranlagte Nachzahlung grundsätzlich auf eine in formeller Hinsicht genügende gesetzliche Grundlage stützen kann. Das Abwasserreglement der Stadt Rheineck (nachfolgend: Abwasserreglement), das unter anderem die Vorgaben von Art. 15 und 20 f. des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2, abgekürzt: GSchVG) umsetzt, wurde vom dafür zuständigen Stadtrat am 10. Juni 2003 erlassen und unterstand vom 12. August bis 10. September 2003 dem fakultativen Referendum.



Subjekt, Objekt und Bemessungsgrundlage sind in diesen beiden Erlassen hinreichend bestimmt geregelt.

3.- Umstritten ist, ob eine Nachzahlung für den Kanalisationsanschlussbeitrag geschuldet ist und wenn ja, in welcher Höhe.

a) Die Rekurrentin macht im Wesentlichen geltend, die Anwendung der Berechnungsgrundlage der Vorinstanz verletze die Gleichbehandlung der Grundeigentümer. Hätte sie die Investition bereits bei der erstmaligen Erstellung des Gebäudes getätigt, wäre die Anschlussgebühr insgesamt tiefer ausgefallen, da das Gebäude im Zeitverlauf einem konjunkturellen Mehrwert unterliege. Die Vorinstanz habe die Unterscheidung zwischen baulichem und konjunkturellem Mehrwert vollends ausser Acht gelassen, obschon der höhere Kubikmeterpreis bei der Schätzung konjunkturell bedingt sei. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung stelle eine schematische Grundlage wie der Gebäudeversicherungswert für die Bemessung der Anschlussgebühr bei Industriebauten kein taugliches Mittel dar, da diese im Vergleich zu ihrem Volumen einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweisen könnten. Das fragliche Gebäude sei ein Lager- und Fabrikationsgebäude mit niedrigem Wasserverbrauch. Massgebend sei dabei der Vergleich mit einem Wohngebäude und nicht mit anderen Industrieobjekten. Es bestehe ein eigentliches Missverhältnis zwischen dem Gebäudeversicherungswert und dem Nutzungspotenzial des Wasser- und Abwasseranschlusses. Die Sanierung des Daches und der Neubau der Photovoltaikanlage hätten zu keinerlei Nutzungsausdehnungen geführt. Der Wasserverbrauch sei unverändert geblieben. Im Wesentlichen habe es sich um Unterhaltsaufwand gehandelt. Das Bundesgericht habe eine einzelfallbezogene Bemessungsweise für den Fall zur Diskussion gestellt, in dem der abgabepflichtige Mehrwert der Liegenschaft überwiegend auf Investitionen im Zusammenhang mit einer energetischen Gebäudesanierung zurückzuführen sei. Gerade dies sei hier der Fall, wo die Kosten für die Photovoltaik rund 75% der Neuwerterhöhung ausmachten. Eine schematische Bemessungsweise sei vorliegend daher gerade nicht angebracht. Ferner liege aufgrund der besonderen Verhältnisse eine Ausnahme nach Art. 37 des Abwasserreglements vor, weshalb eine Anpassung des Beitrages zu erfolgen habe.



b) Nach Art. 60 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (SR 814.2, abgekürzt: GSchG) haben die Kantone dafür zu sorgen, dass die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Bei der Ausgestaltung der Abgabe sind unter anderem die Art und die Menge des erzeugten Abwassers zu berücksichtigen (Art. 60a Abs. 1 lit. a GSchG). Das Verursacherprinzip gilt an sich auch für den einmaligen Anschlussbeitrag, doch dürfen für dessen Berechnung noch andere kausalabgaberechtliche Grund-sätze berücksichtigt werden.

Nach Art. 15 GSchVG erhebt die politische Gemeinde Abgaben für Erstellung und Betrieb von Abwasseranlagen. Art. 16 bis 19 GSchVG regeln die Gebühren, während in Art. 20 und 21 GSchVG die Beiträge verankert sind. Die politische Gemeinde kann nach Art. 20 Abs. 1 GSchVG Beiträge von den Grundeigentümern des Einzugsgebietes erheben. Die besonderen Verhältnisse bei den einzelnen Grundstücken können im Rahmen der Bemessung nach Art. 21 GSchVG berücksichtigt werden. Bereits vor Erlass des GSchVG waren die politischen Gemeinden gestützt auf Art. 13 und 14 des Einführungsgesetzes zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz (in der bis zum 28. Februar 1997 gültigen Fassung, nGS 14-106) verpflichtet, von den Grundeigentümern des Einzugsgebietes Beiträge zu erheben (vgl. GVP 1998 Nr. 32). Gemäss Art. 21 Abs. 1 GSchVG können die Beiträge nach der Fläche oder dem Wert des im Einzugsgebiet gelegenen Bodens (lit. a), dem Wert der im Einzugsgebiet gelegenen Bauten und Anlagen (lit. b) und den besonderen Vorteilen für den Grundeigentümer (lit. c) bemessen werden. Die Bemessungsgrundlagen können miteinander verbunden werden (Art. 21 Abs. 2 GSchVG). Die Höhe der Beiträge für Bauten und Anlagen mit ausserordentlich grossem oder kleinem Abwasseranfall oder frachtmässiger Belastung kann besonders geregelt werden (Art. 21 Abs. 3 GSchVG).

Die Kostenüberwälzung erfolgt also mittels einmaliger Anschlussbeiträge und wiederkehrender Benutzungsgebühren. Erstere tragen zur Deckung der vom Gemeinwesen bereits in die öffentliche Abwasserentsorgungsinfrastruktur getätigten Investitionen bei. Dagegen decken die Benutzungsgebühren vornehmlich die laufenden und künftigen Kosten der Abwasserentsorgung (H.W. Stutz, Schweizerisches Abwasserrecht, Zürich/Basel/Genf 2008, S. 192 f.).



Mit dem Beitrag 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 mit der gewährleisteten Ableitung des Meteorwassers verbunden ist (GVP 1998 Nr. 32). Der Beitrag stellt damit eine Vorzugslast dar (GVP 2003 Nr. 24). Die Vorzugslast ist eine Abgabe, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt wird, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Der wirtschaftliche Sondervorteil liegt vornehmlich im Mehrwert, welcher einem Grundstück durch eine öffentliche Einrichtung entsteht. Mit dem Beitrag wird somit im Wesentlichen die Anschlussmöglichkeit abgegolten (GVP 1998 Nr. 32).

Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101, abgekürzt: BV) und des Willkürverbots nach Art. 9 BV dar. Das Äquivalenzprinzip besagt, dass die Höhe der Abgabe in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung, in deren Genuss die abgabepflichtige Person kommt, dem sogenannten wirtschaftlichen Sondervorteil, stehen muss (vgl. statt vieler F. Uhlmann, in: Häner/Waldmann [Hrsg.], Kausalabgaben, Bern 2015, S. 89 f. mit Hinweisen). Der einmalige Anschlussbeitrag für Abwasser bildet als Vorzugslast die Gegenleistung des Bauherrn für die Gewährung des Anschlusses der Baute an die vom Gemeinwesen erstellten und betriebenen Entsorgungsanlagen. Nach feststehender Rechtsprechung dürfen sich Anschlussbeiträge nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst. Dabei müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren aber nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Eine gewisse Schematisierung ist zulässig (vgl. BGer 2C\_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2 und BGer 2C\_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.1 mit Hinweisen). Diese Schematisierung führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren, die Mehrkosten und damit höhere Gebühren verursachen, ausser Acht bleiben, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Verbrauch oder Gebrauch haben. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinn, indem kostenneutrale Umstände unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastruktur auswirken (BGer 2C\_847/2008 vom 8. September



2009 E. 2.2). Das Äquivalenzprinzip schreibt keine bestimmten Bemessungskriterien vor. Die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Beitragspflichtigen entspricht letztlich einem wertenden Vorgang, der sich der Anwendung von allgemeingültigen Formeln entzieht. Entsprechend gross ist der Gestaltungsspielraum für den Gesetzgeber (Waldmann, a.a.O., S. 83 f.). Da der Anschlussbeitrag als im Grundsatz einmalige Abgabe konzipiert ist, welche beim Anschluss eines neu erstellten Gebäudes oder Gebäudeteiles an die öffentliche Abwasserentsorgung erhoben und aufgrund der in diesem Zeitpunkt bekannten Faktoren bemessen werden muss, sind einem alleinigen Abstellen auf den künftigen Abwasseranfall schon dadurch Grenzen gesetzt, dass das tatsächliche Mass der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlagen einerseits noch gar nicht feststeht und andererseits die einer allfälligen Schätzung zugrundeliegende Annahme mögliche spätere Änderungen der ursprünglichen Nutzung, welche allenfalls ohne Auslösung eines zusätzlichen Anschlussbeitrages den Abwasseranfall zu beeinflussen vermögen, nicht erfassen kann. Im Falle von Anschlussbeiträgen ist daher nicht primär die effektive Nutzung massgeblich, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Mitberücksichtigt werden darf daher auch eine potentielle zukünftige Nutzung (BGer 2C\_1054/2013 vom 20. September 2014 E. 6.3). Aus den genannten Gründen ist es daher gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zulässig, beim Abwasseranschlussbeitrag auf andere sachbezogene, nicht allein auf dem Verursacherprinzip gründende Bemessungskriterien wie etwa die anrechenbaren Geschossflächen oder die Gebäudeversicherungswerte abzustellen, da diese einen zwar pauschalen, aber im Normalfall einigermaßen verlässlichen Massstab zur Ermittlung des dem Grundeigentümer aus dem Anschluss erwachsenden Vorteils bilden (BGer 2C\_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.2 und 4.3). Es ist daher zulässig, den Anschlussbeitrag nicht nach der effektiv aktuellen Nutzung, sondern nach jenen Parametern zu bemessen, welche aufgrund planungsrechtlicher Vorgaben für die Dimensionierung der Abwasseranlagen massgebend waren. Zum obligatorischen primären Bemessungsfaktor wird die tatsächlich erzeugte Abwassermenge aufgrund des Verursacherprinzips erst bei den periodischen Entsorgungsgebühren (BGer 2C\_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.2). Bei Wohnbauten bringt der Gebäudeversicherungswert diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme der Versorgungs-



bzw. Entsorgungsnetze abgestellt werden müsste. Bei der einmaligen Beitragserhebung ist nämlich nicht auf den tatsächlichen, sondern auf den möglichen Abwasseranfall eines Gebäudes während dessen Lebenszeit abzustellen, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt. Mitberücksichtigt werden darf auch eine potentielle zukünftige Nutzung. Deshalb kann es grundsätzlich nicht auf die aktuelle Situation ankommen; massgebend ist, dass die öffentliche Infrastruktur sowohl für den Wasserbezug wie auch die Abwasserbeseitigung zur Verfügung gestellt wird (BGer 2C\_1045/2013 vom 20. September 2014, E. 6.3 mit Hinweisen). Eine Abweichung von einer derartigen schematischen Berechnung ist gemäss ständiger Rechtsprechung lediglich dann geboten, wenn – wie dies etwa bei Industriebauten der Fall sein kann – die Baute einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall aufweist (vgl. BGer 2C\_356/2013 vom 17. März 2014 E. 5.2.3; BGer 2C\_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3; BGer 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.1 und 3.4). Das Verwaltungsgericht hat bezüglich Industrie- und Gewerbebetrieben erwogen, unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit gehe es nicht an, solche Betriebe allgemein als Sonderfall zu verstehen. Ein Sonderfall komme nur dann in Frage, wenn die Beitragsfestsetzung einen Betrieb betreffe, der im Vergleich zu anderen gleichartigen Betrieben besondere Verhältnisse aufweise (GVP 1992 Nr. 8). Unter die erwähnten Ausnahmen mit einem überdurchschnittlich tiefen Wasserverbrauch oder Abwasseranfall fallen z.B. Lagerhallen, die ausschliesslich eine einzige WC-Anlage und einen unbedeutenden Wasseranschluss aufweisen (VRKE I/2-2012/74 vom 25. September 2013 E. 1.b und I/2-2015/46 vom 25. August 2016 E. 2.c und 2.d, in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)).

Gestützt auf diese Betrachtungsweise darf, soweit die massgebenden Vorschriften eine entsprechende Nachforderung vorsehen, auch bei nachträglichen baulichen Veränderungen, welche den Gebäudeversicherungswert erhöhen, ein ergänzender Anschlussbeitrag erhoben werden, ohne dass es auf die zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze ankäme (BGer 2C\_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3 und 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.6).

c) Das Abwasserreglement der Politischen Gemeinde Rheineck sieht folgende Regelung vor: Die Kosten für Erstellung, Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der öffentlichen Abwasseranlagen werden unter anderem gedeckt durch Beiträge der



Grundeigentümer im Einzugsgebiet (Art. 23 lit. b des Abwasserreglements). Gemäss Art. 32 Abs. 1 des Abwasserreglements ist für Bauten und Anlagen auf einem Grundstück, das an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist, ein einmaliger Beitrag von 3% des Neuwerts zu bezahlen. Der Neuwert wird nach dem Gesetz über die Gebäudeversicherung bestimmt. Ist dies nicht möglich, wird der Neuwert aufgrund der Erstellungskosten sachgemäss festgesetzt (Art. 32 Abs. 2 des Abwasserreglements). Erfährt eine Baute oder Anlage infolge baulicher Veränderungen eine Wertvermehrung, ist ein Beitrag von 3% der Erhöhung des Neuwertes unter Berücksichtigung eines Freibetrages von Fr. 25'000.– zu bezahlen (Art. 33 Abs. 1 des Abwasserreglements). Der Gemeinderat kann in Ausnahmefällen Beiträge für Bauten und Anlagen den besonderen Verhältnissen anpassen. Auch in diesen Fällen sind die dem Grundeigentümer durch die Abwasseranlagen entstehenden Vorteile und die Aufwendungen für die Anlagen zu berücksichtigen (Art. 37 des Abwasserreglements). Sonderfälle sind insbesondere Gewerbe- und Industriebetriebe, die eine ausserordentlich hohe oder tiefe Abwassermenge oder frachtmässige Belastung aufweisen (lit. a), Kirchen und Kapellen (lit. b) sowie landwirtschaftlich genutzte Ökonomiegebäude (lit. c).

d) Die Berechnung der Nachbelastung entspricht den reglementarischen Bestimmungen. Der Beitrag wurde aus der Differenz der Neuwerte gemäss letzter Schätzung vom 26. Oktober 2010 und aktueller Schätzung vom 10. Juni 2015 nach der Sanierung des Daches samt Einbau einer Photovoltaikanlage ermittelt und davon der Freibetrag von Fr. 25'000.– abgezogen. Die beiden Schätzungen erwuchsen unangefochten in Rechtskraft. Das Abwasserreglement bezieht sich auf die Neuwertdifferenz als Grundlage für das Vorliegen einer abgabepflichtigen Wertvermehrung. Eine solche Wertvermehrung ist aufgrund der erwähnten Schätzungen gegeben. Als nicht stichhaltig erweist sich der Einwand der Rekurrentin, die Wertvermehrung in der Höhe von Fr. 1'175'250.– sei nicht nur auf die baulichen Vorkehrungen zurückzuführen, sondern enthalte auch eine konjunkturelle Komponente. Für die Berechnung des umstrittenen Anschlussbeitrages wurden nicht die Verkehrswerte, sondern die Neuwerte vor und nach dem Umbau verglichen. Bereits von daher ist kein konjunktureller Mehrwert enthalten (abgesehen von einer allfälligen Bauteuerung). Als Ausgangswert wurde sodann nicht der Neuwert im Zeitpunkt des ursprünglichen Baus der Fabrikationshalle, sondern jener der nicht einmal fünf Jahre



zurückliegenden letzten Schätzung verwendet. Der höhere Kubikmeteransatz in der Schätzung (Fr. 375.– gegenüber Fr. 290.– im Jahr 2010) ist nicht konjunkturell bedingt, sondern beinhaltet vielmehr die verbesserte Dachkonstruktion und die neu installierte Photovoltaikanlage. Zudem nahm die Vorinstanz eine Aufwertung des Neuwertes aus dem Jahr 2010 um 5% vor (Fr. 4'835'000.– plus Fr. 241'750.– = Fr. 5'076'750.–). Damit wurde der allgemeinen Teuerung der Baukosten Rechnung getragen. Auch ein Vergleich mit der Baukostenabrechnung von rund Fr. 1'650'000.– zeigt, dass die schätzungsweise ermittelte Wertvermehrung vollumfänglich auf die Investitionen zurückzuführen ist. Von einer Ungleichbehandlung als Folge der etappierten Bauweise, wie von der Rekurrentin behauptet, kann daher nicht die Rede sein.

Nach Art. 11 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung (sGS 873.11) sind Solaranlagen, die auf dem oder am Gebäude angebracht sind, als Gebäudeteile obligatorisch mit dem Gebäude versichert und somit im Gebäudeversicherungswert enthalten. Zudem sieht das Abwasserreglement ausdrücklich vor, dass auch für Anlagen ein Anschlussbeitrag erhoben wird (vgl. Art. 32 Abs. 1 des Abwasserreglements). Wie eingangs dargelegt, darf gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch bei Gewerbe- und Industriebauten im Regelfall auf schematische Bemessungskriterien wie den Gebäudeversicherungswert abgestellt werden. Folglich ist es für die Bemessung der Nachbelastung nicht entscheidend, dass die Sanierung des Daches und der Einbau einer Photovoltaikanlage keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall haben. Nur die Verbrauchsgebühren bemessen sich in erster Linie nach diesen Kriterien, nicht aber die Beiträge. Beim fraglichen Gebäude, welches zwei Fabrikationshallen mit zusammen 2'704m<sup>2</sup> Nutzfläche und Büroräumlichkeiten mit 381m<sup>2</sup> Nutzfläche umfasst, handelt es sich im Weiteren nicht um eine Baute, die einen überdurchschnittlich tiefen Wasserverbrauch oder Abwasseranfall aufweist, wie dies bei reinen Lagerhallen, welche lediglich über ein WC und ein Lavabo verfügen, der Fall sein kann. Entgegen der Ansicht der Rekurrentin ist dafür gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung (vgl. GVP 1992 Nr. 8) der Vergleich mit anderen gleichartigen Industrie- und Gewerbebetrieben und nicht mit Wohnbauten massgebend.



Schliesslich liegt auch keiner der in Art. 37 Abs. 2 des Abwasserreglements erwähnten Sonderfälle vor. In Bezug auf Gewerbe- und Industriebetriebe stellen jene Bauten und Anlagen einen Sonderfall dar, welche eine ausserordentlich hohe oder tiefe Abwassermenge oder frachtmässige Belastung aufweisen, was bei der Rekurrentin eben nicht der Fall ist. Da das Abwasserreglement eine schematische Bemessung der Anschlussbeiträge für Bauten und Anlagen nach dem Gebäudeversicherungsneuwert vorsieht, was zulässig ist, erscheint es ferner nicht als zwingend, eine Photovoltaikanlage als Ausnahmefall im Sinn von Art. 37 des Abwasserreglements einzustufen. Die Verwaltungsrekurskommission hat denn auch bereits in einem anderen Fall, wo eine Nachbelastung des Wasseranschlussbeitrages im Zusammenhang mit dem Einbau einer Photovoltaikanlage zu beurteilen war, die Bemessung nach Gebäudeversicherungswerten als zulässig erachtet (VRKE I/2-2012/74 vom 25. September 2013 E. 2b, in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). In jenem Entscheid wurde auch festgehalten, dass der im Energiegesetz verankerte Grundsatz, wonach Sonnenenergie besonders gefördert wird, dem Grundeigentümer keinen Anspruch verschafft, dass bei der Bemessung von Anschlussbeiträgen nach dem Gebäudezeitwert eine Photovoltaikanlage nicht berücksichtigt wird.

e) Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs abzuweisen ist.

4.- Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 1'200.– ist angemessen (vgl. Art. 7 Ziff. 122 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von Fr. 1'200.– ist zu verrechnen.

### **Entscheid:**

1. Der Rekurs wird abgewiesen.
2. Die Rekurrentin hat die amtlichen Kosten von Fr. 1'200.– unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe zu bezahlen.