

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



---

II 2017 104

## Entscheid vom 26. Juni 2018

---

Besetzung

Dr.iur. Vital Zehnder, Vizepräsident  
Dr.oec. Andreas Risi, Richter  
Dr.iur. Frank Lampert, Richter  
Dr.iur. Thomas Twerenbold, Gerichtsschreiber

---

Parteien

**A. \_\_\_\_\_ AG,**  
Beschwerdeführerin,  
vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. R. \_\_\_\_\_,

**gegen**

**Gemeinderat Altendorf,** Dorfplatz 3, Postfach 155,  
8852 Altendorf,  
Vorinstanz,

---

Gegenstand

Kausalabgaben (Wasser- und Abwasseranschlussgebühren)

## **Sachverhalt:**

**A.** Die A.\_\_\_\_\_ AG ist Eigentümerin (bzw. Baurechtsberechtigte) der (im Baurecht erstellten) Geschäftsliegenschaft B.\_\_\_\_\_ (GB-Nr. xxxx) auf dem Grundstück KTN yyyy in der Gemeinde Altendorf/SZ. Das Grundstück befindet sich in der Gewerbezone, für welche zusätzlich der Quartiergestaltungsplan Z.\_\_\_\_\_ mit Sonderbauvorschriften gilt. Das Gebäude verfügt über ein Untergeschoss (UG), ein Erdgeschoss (EG) und zwei Obergeschosse (1. + 2. OG) sowie ein Dachgeschoss (DG). Es grenzt mit seiner Nordfassade an die Autobahn A3. Verkehrsmässig erschlossen wird das Grundstück durch die N.\_\_\_\_\_strasse (via Autobahnunterführung mit Anschluss an die O.\_\_\_\_\_strasse) und die P.\_\_\_\_\_strasse (auf der von der Autobahn abgewandten Seite des Gebäudes).

Nach Fertigstellung im Jahr 1992 wurde das Gebäude zunächst (bis 1995) durch ein Versandhaus (C.\_\_\_\_\_ ) als Zentrale und Lager benutzt. Anschliessend wurde darin durch eine Schweizer Modekette (D.\_\_\_\_\_ ) im Erdgeschoss (EG) und den beiden Obergeschossen (1. + 2. OG) ein Logistikzentrum sowie ein Lager im Untergeschoss (UG) betrieben und das Dachgeschoss (DG) an einen Reiseveranstalter (E.\_\_\_\_\_ ) für den Betrieb eines Logistik und Callcenters (einschliesslich einer Kantine-Küche und einer 5 1/2-Zi-Attika-Mietwohnung) untervermietet (vgl. dazu insb. Beschwerde, S. 4 f. Ziff. III./4.-8. und S. 6 Ziff. III./12.).

Für den Anschluss an die Wasserversorgung der Gemeinde Altendorf (WVA) und die Mitbenützung der bestehenden Wasserversorgungsanlagen sowie für den Anschluss an die Kanalisation und Abwasserreinigungsanlage (ARA) wurden in Anwendung des damals gültigen kommunalen Wasserversorgungs-Reglements vom 10. März 1981 (aWVR) und des kommunalen Kanalisations-Reglements vom 10. März 1981 (aKR) von der Werkkommission der Gemeinde Altendorf mit Einschätzungsverfügung vom 9. Juni 1994 (einmalige) Wasseranschlussgebühren von Fr. 178'920.-- (entsprechend 15 Promille des Neubauwerts gemäss kantonaler Güterschatzung) sowie (einmalige) Kanalisationsbeiträge von Fr. 190'848.-- (entsprechend 16 Promille des Neubauwerts gemäss kantonaler Güterschatzung) und Klärbeiträge von Fr. 7'000.-- (entsprechend Anzahl Bewohnerwerte 35 à Fr. 200.--) erhoben (Bf-act. 5 = Vi-act. 9).

**B.** Am 2. August 2016 reichte die A.\_\_\_\_\_ AG bei der Gemeinde Altendorf ein Baugesuch (Datum: 29.7.2016) um Umnutzung, Fassadensanierung und Neugestaltung Eingangsbereich Gewerbehaus ein (Vi-act. 15 ff.). Dem Baugesuch vorausgegangen waren verschiedene Vorabklärungen zur Umnutzung des

Gewerbehauses B. \_\_\_\_\_ insbesondere im Zusammenhang mit der Schaffung eines geplanten Wohncenters auf den drei Stockwerken (Möbelverkauf: EG, 1. + 2. OG) (vgl. Vi-act. 10 ff.; insb. Schreiben vom 17.11.2015 betr. Umnutzung Liegenschaft Gewerbehaus B. \_\_\_\_\_, Auswirkungen auf die Kantonsstrasse + Möglichkeit von Erdsonden resp. Wärmegegewinnung aus Grundwasser; vgl. Bf-act. 7a u. Vi-act. 12). Nach Ergänzung bzw. Überarbeitung der Unterlagen erstellte das Amt für Raumentwicklung gestützt auf die Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen mit Gesamtentscheid vom 3. Mai 2017 die kantonale Baubewilligung (Vi-act. 18). Anschliessend erteilte der Gemeinderat Altendorf mit Beschluss vom 5. Mai 2017, unter Einschluss des Gesamtentscheides des Amtes für Raumentwicklung, auch die kommunale Baubewilligung unter Auflagen und Nebenbestimmungen (Vi-act.19).

Nach Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für "Umbau und Sanierung Gewerbehaus, Nutzungsänderung Lager zu Verkauf" stellte der Bausekretär des Bauamtes der Gemeinde Altendorf mit E-Mail vom 11. Mai 2017 der A. \_\_\_\_\_ AG einen Entwurf für die Verfügung der (ergänzend zu entrichtenden) Anschlussgebühren zu und forderte die A. \_\_\_\_\_ AG auf, für die Neuberechnung der Anschlussgebühren aufgrund der ermittelten Gebäudevolumen entsprechend dem neuen Wasserversorgungsreglement 2010 (nWVR) und dem neuen Abwasserreglement 2010 (AR) beide gültig ab 1. Oktober 2010 gegebenenfalls ihre eigene kubische Berechnung nach SIA-Norm 416 zukommen zu lassen (Vi-act. 21).

Mit E-Mail vom 16. Mai 2017 übermittelte die A. \_\_\_\_\_ AG die durch den beauftragten Architekten vorgenommene kubische Berechnung nach SIA-Norm 416 für das Geschäftshaus mit Wohnung und Büro im Attikageschoss (Gesamttotal 56'595 m<sup>3</sup>) sowie für die Umnutzung von Logistik- in Verkaufsflächen (Gesamttotal 27'427 m<sup>3</sup>) (vgl. Bf-act. 9 = Vi-act. 22). Zugleich jedoch bemerkte die A. \_\_\_\_\_ AG grundsätzlich, dass gemäss Wasserversorgungsreglement (Art. 54 nWVR; entspr. Art. 24 AR) für Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten sowie Baumassnahmen, durch welche Wertverbesserungen vorgenommen würden, ohne dass Raum neu geschaffen werde, keine Anschlussgebühren zur Zahlung fällig würden, sowie ihrer Ansicht nach auch keine Umnutzung vorliege, welche eine nochmalige Gebührenerhebung rechtfertige, und daher – bis auf die unwesentliche Vergrösserung des Eingangsbereichs – weder für Wasser noch für Abwasser (nachträgliche) Anschlussgebühren geschuldet seien, und wenn überhaupt, ein Ausnahmefall gemäss Wasserversorgungsreglement (Art. 54 Abs. 4 nWVR) und Abwasserreglement (Art. 24 Abs. 4 AR) vorliege, weshalb die Gebühren auf 50 Prozent reduziert werden müssten.

**C.** Ausgehend zunächst von der übermittelten kubischen Berechnung für das Geschäftshaus mit Wohnung und Büro im Attikageschoss (Gesamttotal 56'595 m<sup>3</sup>) nahm die Tiefbaukommission der Gemeinde Altendorf mit Verfügung vom 28. Juni 2017 (Versand: 11.07.2017) in Anwendung des neuen Wasserversorgungsreglements 2010 (nWVR) und Abwasserreglements 2010 (AR) eine Neuberechnung der Wasser- und Abwasseranschlussgebühren (anhand des umbauten Raums multipliziert mit den nach Gebäudezweck differenzierten Gebührenansätzen pro m<sup>3</sup> sowie ARA-Beitrag je Bewohnergleichwert [BW]) vor und brachte davon die früher bezahlten Anschlussgebühren (berechnet in Promillen des Neubauwerts gemäss kantonaler Güterschätzung sowie ARA-Beitrag je Bewohnerwert [BW]) in Abzug. Daraus resultierten für das Bauvorhaben (zunächst) ergänzende Wasseranschlussgebühren von Total Fr. 155'084.04 inkl. 2.5% MwSt und Abwasseranschlussgebühren von Total Fr. 141'071.22 inkl. 8.0% MwSt (Bf-act. 11 = Vi-act. 23).

Auf Einsprache der A. \_\_\_\_\_ AG vom 31. Juli 2017 hin (Bf-act. 12 = Vi-act. 24) zog die Tiefbaukommission der Gemeinde Altendorf ihre Verfügung in Wiedererwägung und setzte die Wasser- und Abwasseranschlussgebühren mit Verfügung vom 18. September 2017 (bzw. anschliessender Rektifizierung vom 28.9.2017) neu fest (vgl. Bf-act. 16 u. 18 f.). Gestützt auf die kubische Berechnung der Umnutzung von Logistik- in Verkaufsflächen (27'472 m<sup>3</sup>) multipliziert mit dem Gebührenansatz für Büro- und Gewerbebauten von Fr. 7.-- pro m<sup>3</sup> (neue Nutzung) abzüglich Gebührenansatz für Lagerhallen von Fr. 3.50 pro m<sup>3</sup> (bisherige Nutzung) ermittelte die Tiefbaukommission nunmehr nachträgliche (ergänzende) Wasseranschlussgebühren von Total Fr. 98'394.36 inkl. 2.5% MwSt und Abwasseranschlussgebühren von Total Fr. 103'674.06 inkl. 8.0% MwSt (vgl. Bf-act. 19). Im Übrigen verwies die Tiefbaukommission darauf, dass nur der Gemeinderat aufgrund eines ausgewiesenen Fachberichts eine Reduktion der Wasser- und Abwasseranschlussgebühren bewilligen könne (vgl. Vi-act. 17).

**D.** Gegen die Verfügung der Tiefbaukommission der Gemeinde Altendorf vom 18. September 2017 (bzw. deren Rektifizierung vom 28.9.2017) erhob die A. \_\_\_\_\_ AG am 5. Oktober 2017 wiederum Einsprache beim Gemeinderat Altendorf (vgl. Bf-act. 20) unter Beilage eines Fachberichts Anschlussgebühren der F. \_\_\_\_\_ AG vom 3. Oktober 2017 (Bf-act. 24 = Vi-act. 25) und stellte dazu folgende Rechtsbegehren:

1. Es sei die Verfügung vom 18. September 2017, versendet am 28. September 2017, vollumfänglich aufzuheben.
2. Eventuell seien die Wasseranschlussgebühren und die Abwasseranschlussgebühren um mind. 50 % zu reduzieren.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einsprachegegnerin.

Nach Ansicht der A.\_\_\_\_\_ AG fehlt es grundsätzlich an den Voraussetzungen für die Erhebung von (nachträglichen) Anschlussgebühren, da im Vergleich zur früheren Nutzung kein Raum neu geschaffen werde, und auch die Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes nicht geändert werde. In jedem Fall sei gestützt auf den Fachbericht eine Reduktion der Anschlussgebühren auf 50% der Normalgebühr geboten und zulässig.

**E.** Mit Beschluss vom 20. Oktober 2017 lehnte der Gemeinderat Altendorf die Einsprache der A.\_\_\_\_\_ AG gegen die Gebühren sowie das Gesuch um Reduktion der Anschlussgebühren ab (Bf-act. 1 = Vi-act. 26). Zur Begründung wurde angeführt, das Ausmass des geplanten Umbaus und die teilweise Umnutzung würden die Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten im Sinne von Art. 54 Abs. 1 nWVR bzw. Art. 24 Abs. 1 AR bei weitem überschreiten. Mit Bezug auf die mutmasslichen Baukosten von Fr. 1'500'000.-- und die Umnutzung sei vielmehr von neubauartigen Veränderungen auszugehen, womit die Neuberechnung der Anschlussgebühren gemäss Art. 54 Abs. 2 nWVR, bzw. Art. 24 Abs. 5 AR, gerechtfertigt seien. Die ursprüngliche Berechnung der Anschlussgebühren für den Neubau habe auf dem Ansatz für Lagerhallen basiert. Die geplante Nutzung sei neu als Gewerbe einzustufen, was eine Neuberechnung zum höheren Satz rechtfertige. Eine Reduktion der Anschlussgebühren nach Art. 54 Abs. 4 nWVR bzw. Art. 24 Abs. 4 des AR sei nicht gerechtfertigt.

Auf ein Wiedererwägungsgesuch der A.\_\_\_\_\_ AG vom 8. November 2017 (Bf-act. 22) trat der Gemeinderat Altendorf sodann mit Schreiben vom 13. November 2017 nicht ein (Bf-act. 23).

**F.** Gegen den Beschluss des Gemeinderates Altendorf vom 20. Oktober 2017 (Versand: 2.11.2017) lässt die A.\_\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 22. November 2017 (Postaufgabe am gleichen Tag) rechtzeitig innerhalb der Rechtsmittelfrist von 20 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz erheben mit folgendem Rechtsbegehren:

1. Es sei der Beschluss des Gemeinderates Altendorf vom 20. Oktober 2017 aufzuheben und die Verfügung der Tiefbaukommission Altendorf betreffend Erhebung von Wasseranschlussgebühren gemäss Art. 54 Wasserversorgungsreglement und Abwasseranschlussgebühren gemäss Art. 24 Abwasserreglement vollumfänglich aufzuheben und statt dessen die Wasseranschlussgebühren auf CHF 0.00 und die Abwasseranschlussgebühren ebenfalls auf CHF 0.00 festzulegen.

2. Eventuell seien die Wasseranschlussgebühren von CHF 191'989.00 und die Abwasseranschlussgebühren von CHF 191'989.00 um 50 % auf je CHF 95'994.50 zu reduzieren.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.

**G.** Mit Verfügung vom 28. November 2017 überweist der Regierungsrat die Beschwerde gestützt auf § 52 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 als Sprungbeschwerde zum Entscheid ans Verwaltungsgericht.

**H.** Mit Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht vom 21. Dezember 2017 beantragt der Gemeinderat Altendorf die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann.

Die A. \_\_\_\_\_ AG hält in ihrer Stellungnahme vom 30. Januar 2018 dazu an ihren Anträgen fest.

Der Gemeinderat Altendorf schliesst in seiner Stellungnahme vom 15. Februar 2018 unverändert auf Abweisung der Beschwerde.

### **Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:**

**1.1** Im Kanton Schwyz erheben die Gemeinden nach § 51 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; SRSZ 400.100) vom 14. Mai 1987 für den Anschluss an die Versorgungs- und Entsorgungsnetze der Gemeinde oder ihrer Anstalten einmalige Anschlussbeiträge oder Anschlussgebühren und für die Benützung wiederkehrende Betriebsgebühren (Abs. 1). Schuldpflicht, Voraussetzungen und Höhe der Abgaben sind in den Grundsätzen in einem Reglement festzulegen (§ 51 Abs. 2 PBG).

**1.2** Im Bereich des Abwasserrechts schreibt das Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz (EGzGSchG; SRSZ 712.110) vom 19. April 2000 in Anwendung des bundesrechtlich vorgeschriebenen Verursacherprinzips (Art. 3a, 60a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer [GSchG; SR 814.20] vom 24.1.1991) zudem ebenfalls vor, dass die Gemeinden die Aufwendungen für die Siedlungsentwässerung durch a) Anschlussgebühren; b) Benutzungsgebühren; und c) Abgeltungen und Beiträge von Bund und Kanton decken. Zusätzlich können sie im Abwasserreglement Erschliessungsbeiträge vorsehen.

Die Anschlussgebühr wird für den erstmaligen Anschluss einer Baute oder Anlage an das öffentliche Kanalisationsnetz sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen erhoben (§ 33 Abs. 1 EGzGSchG). Gemäss § 33

Abs. 2 EGzGSchG sind für die Festsetzung der Anschlussgebühr einzeln oder kombiniert zu berücksichtigen:

- a) die massgebende Nutzfläche;
- b) der Wert der Bauten und Anlagen;
- c) der umbaute Raum der Bauten und Anlagen;
- d) die maximal möglichen Einwohnergleichwerte;
- e) der Versickerungsanteil von nicht verschmutztem Abwasser.

Die Anschlussgebühr wird mit dem Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz fällig. Das Reglement der Gemeinde kann Teilzahlungen oder provisorische Zahlungen bei der Erteilung der Baubewilligung vorsehen. Es legt die Fälligkeit der Anschlussgebühr in den übrigen Fällen fest (§ 33 Abs. 3 EGzGSchG).

**1.3** Das alte Wasserversorgungs-Reglement der Gemeinde Altendorf vom 10. März 1981 (aWVR) und das alte Kanalisations-Reglement der Gemeinde Altendorf vom 10. März 1981 (aKR) sahen (u.a.) vor, dass für den Anschluss an die WVA und die Mitbenützung der bestehenden Wasserversorgungsanlagen eine einmalige Anschlussgebühr erhoben wird (Art. 56 Abs. 1 Satz 1 aWVR), bzw. die Grundeigentümer von bestehenden Gebäuden und von Neubauten an die Erstellung der Abwasseranlagen einmalige Kanalisations- und Klärbeiträge zu leisten haben (Art. 24 und Art. 26 aKR). Die (einmaligen) Anschlussgebühren wurden in Promillen des Zeitbauwertes des erschlossenen Gebäudes, gemäss kantonaler Güterschätzung, im Zeitpunkt des Anschlusses (bei Neubauten: Neubauwertes) (und je Bewohnerwert; ARA-Beitrag) berechnet, wobei die Anschlussgebühren bei Erhöhung des Zeitwertes (oder der Erhöhung der Bewohnerwerte; ARA-Beitrag) infolge Um- oder Erweiterungsbauten bzw. baulicher Massnahmen nachzuzahlen waren (vgl. Art. 56 Abs. 2 aWVR bzw. Art. 31 aKR).

Das **Wasserversorgungs-Reglement (aWVR)** der Gemeinde Altendorf vom 10. März 1981 (Inkrafttreten am 1. Juni 1981) lautete auszugsweise wie folgt:

Art. 56 [Anschlussgebühren]

Für den Anschluss an die WVA und die Mitbenützung der bestehenden Wasserversorgungsanlagen wird eine einmalige Anschlussgebühr erhoben. Die Anschlussgebühr wird in Promillen des Zeitbauwertes des erschlossenen Gebäudes, gemäss kantonaler Güterschätzung, im Zeitpunkt des Anschlusses (bei Neubauten: Neubauwertes) berechnet. Sind die Gebäudeeigentümer juristische Personen, so wird der Zeitwert durch einen, vom Gemeinderat bestimmten Schätzer ermittelt.

Bei Erhöhung des Zeitwertes infolge Um- oder Erweiterungsbauten ist die Anschlussgebühr nachzuzahlen.

Für Neu-, An- und Umbauten mit Eingang des Baugesuches ab 1. Juni 1981 beträgt die Anschlussgebühr 15 Promille.

Das **Kanalisations-Reglement (aKR)** der Gemeinde Altendorf vom 10. März 1981 lautete auszugsweise wie folgt:

Art. 26 [Kanalisations- und Klärbeiträge von Neubauten]

An die Erstellung der Abwasseranlagen haben die Grundeigentümer aller durch Art. 6 nicht ausgenommenen Neubauten in der Gemeinde Altendorf folgende einmalige Beiträge zu leisten:

- a) an die Kanalisation 16 o/oo vom Zeitbauwert gemäss kantonaler Güterschätzung.
- b) an die Abwasserreinigungsanlage: je Bewohnerwert  
Neubauten mit Abwasserfaulräumen oder Klärgruben Fr. 100.--  
Neubauten ohne Kläreinrichtungen Fr. 200.--

Alle Bauten mit Baubewilligung ab 1. Februar 1969 gelten als Neubauten und haben die Beiträge nach Art. 26 zu leisten. 100 % der mutmasslichen Beiträge sind vor Baubeginn fällig, die definitive Rechnungsstellung erfolgt aufgrund der kantonalen Güterschätzung.

(...)

Art. 29 [Industrie und Gewerbe]

Industrie- und Gewerbebetriebe leisten ihre Beiträge an die Abwasserreinigungsanlage gemäss Art. 24b und 26b nach Einwohneregleichwerten, welche aufgrund der VSA-Richtlinien ermittelt werden.

Die Beiträge an die Kanalisationsanlagen werden nach dem Zeitbauwert gemäss kantonaler Güterschätzung berechnet.

(...)

Art. 31 [Beitragsnachzahlung]

Bei der Erhöhung des Zeitbauwertes (gemäss kantonaler Güterschätzung) oder der Erhöhung der Bewohnerwerte infolge baulicher Massnahmen, sind die Beiträge nach Art. 24 und Art. 26 nachzuzahlen.

**1.4** Das neue Wasserversorgungsreglement (nWVR) und das neue Abwasserreglement (AR) der Gemeinde Altendorf beide gültig ab 1. Oktober 2010 sehen unverändert vor, dass für den Anschluss an die WVA und die Mitbenützung der Wasserversorgungsanlagen (Art. 54 Abs. 1 nWVR), bzw. für den Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz und die Mitbenützung der Kläranlagen (Art. 24 Abs. 1 AR), eine Anschlussgebühr erhoben wird. Neu wird jedoch (u.a.) bestimmt, dass die Anschlussgebühren nach Massgabe des Gebäudevolumens (und je Bewohneregleichwert; ARA-Beitrag) bemessen werden, wobei die Bemessung je nach Gebäudezweck (Wohnbauten, Büro- und Gewerbebauten, Lagerhallen ohne angegliederten Betrieb) differenziert wird. Der Ansatz für Wohnbauten beläuft sich auf Fr. 11.-- pro Kubikmeter Gebäudeinhalt, der Ansatz für Büro- und Gewerbebauten, Öffentliche Gebäude, Garagen, Neben- und Industriebauten auf Fr. 7.-- pro Kubikmeter Gebäudeinhalt und der Ansatz für Lagerhallen

ohne angegliederten Betrieb auf Fr. 3.50 pro Kubikmeter Gebäudeinhalt (vgl. Art. 54 Abs. 1 nWVR bzw. Art. 24 Abs. 1 Bst. a AR).

Bei Änderungen in der Art der Überbauung eines angeschlossenen Grundstückes sowie bei Um- und Wiederaufbau sind die Gebühren neu zu berechnen. Die früher bezahlte Anschlussgebühr ist in Abzug zu bringen. Eine Rückerstattung ist ausgeschlossen (vgl. Art. 54 Abs. 2 nWVR bzw. Art. 24 Abs. 5 AR).

Keine Anschlussgebühren sind zu entrichten für Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten sowie für Baumassnahmen, durch welche Wertverbesserungen vorgenommen werden, ohne dass Raum neu geschaffen wird (Art. 54 Abs. 1 letzter Satz nWVR bzw. Art. 24 Abs. 1 letzter Satz AR).

Das **Wasserversorgungs-Reglement (nWVR)** der Gemeinde Altendorf gültig ab 1. Oktober 2010 lautet auszugsweise wie folgt:

**Art. 54**

(1) Für den Anschluss an die WVA und die Mitbenützung der Wasserversorgungsanlagen wird eine Anschlussgebühr erhoben.

Sie beträgt:

Bauten pro m<sup>3</sup> umbauter Raum nach SIA-Norm Nr. 416

pro m<sup>3</sup> Wohnbauten

Fr. 11.00

Büro- und Gewerbebauten, Öffentliche Gebäude,

Garagen, Neben- und Industriebauten

Fr. 7.00

Lagerhallen ohne angegliederten Betrieb

Fr. 3.50

(...)

Keine Anschlussgebühren sind zu entrichten für Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten sowie für Baumassnahmen, durch welche Wertverbesserungen vorgenommen werden, ohne dass Raum neu geschaffen wird.

(2) Bei Änderungen in der Art der Überbauung eines angeschlossenen Grundstückes sowie bei Um- und Wiederaufbau sind die Gebühren neu zu berechnen. Die früher bezahlte Anschlussgebühr ist in Abzug zu bringen. Eine Rückerstattung ist ausgeschlossen.

Bei Abbruch oder Zerstörung ohne Ersatzbau auf derselben Parzelle erfolgt keine Rückerstattung einer früher bezahlten Anschlussgebühr.

(3) ...

(4) Für industrielle und gewerbliche Betriebe kann der Gemeinderat die Anschlussgebühren unter Berücksichtigung der Art und Menge der Wasserbereitschaft bis 50% erhöhen oder ermässigen. Abweichungen werden nur aufgrund eines ausgewiesenen Fachberichtes bewilligt.

(...)

**Art. 60**

(1) Die einmaligen Gebühren schuldet, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer bzw. Baurechtsberechtigter der angeschlossenen Liegenschaft war. Veräussert ein Eigentümer sein Grundstück bevor aufgelaufene oder gestundete Beiträge oder Gebühren getilgt sind, haftet der Erwerber neben dem bisherigen Eigentümer für die Beitrags- und Gebührenaustände.

Das **Abwasserreglement (AR)** der Gemeinde Altendorf gültig ab 1. Oktober 2010 lautet auszugsweise wie folgt:

**Art. 22**

(1) Die Grundeigentümer entrichten für den Bau und Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen:

- a) einen einmaligen Erschliessungsbeitrag;
  - b) eine einmalige Anschlussgebühr;
  - c) wiederkehrende Benützungsgebühren.
- (2) Die Höhe der Beiträge und Gebühren wird im Sinne der nachfolgenden Bestimmungen berechnet. Der Gemeinderat kann von dieser Berechnungsart abweichen, wenn die Höhe der Beiträge und Gebühren im Einzelfall dem Nutzen, den das Grundstück durch den Bau, Unterhalt und Betrieb der Abwasseranlagen erfährt, offensichtlich nicht entspricht. Abweichungen werden nur aufgrund eines ausgewiesenen Fachberichtes bewilligt.
- (...)
- (5) Die einmaligen Beiträge und Gebühren schuldet, wer im Zeitpunkt der Fälligkeit Eigentümer bzw. Baurechtsberechtigter der angeschlossenen Liegenschaft war. Veräussert der Eigentümer sein Grundstück bevor aufgelaufene oder gestundete Beiträge oder Gebühren getilgt sind, haftet der Erwerber neben dem bisherigen Eigentümer für die Beitrags- und Gebührenaufstände.

#### **Art. 24**

- (1) Für den Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz und die Mitbenützung der Kläranlagen wird eine Anschlussgebühr erhoben. Sie beträgt:
- a) Bauten mit Baubewilligung ab 1. Februar 1969  
 Kanalisationsbeitrag, Bauten pro m3 umbauter Raum nach SIA-Norm Nr. 416
 

- Wohnbauten	Fr. 11.00
- Büro- und Gewerbebauten	
Öffentliche Gebäude, Garagen	
Neben- und Industriebauten	Fr. 7.00
- Lagerhallen ohne angegliederten Betrieb	Fr. 3.50
- ARA-Beitrag je Bewohnergleichwert (BW):	
Bauten ohne Kläreinrichtungen	Fr. 200.00
Bauten mit Kläreinrichtungen	Fr. 100.00
  - b) (...)
- Für die Berechnung der Bewohnergleichwerte (BW) gelten die jeweils gültigen VSA-Richtlinien.  
 Keine Anschlussgebühren sind zu entrichten für Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten sowie für Baumassnahmen, durch welche Wertverbesserungen vorgenommen werden, ohne dass Raum neu geschaffen wird.
- (2) Die Anschlussgebühr wird im Zeitpunkt des Anschlusses an das Kanalisationsnetz fällig. Bei Neu-, Um- und Ersatzbauten hat der Bewilligungsnehmer bei Baubeginn 80% der gestützt auf die Anschlussbewilligung festgelegten Anschlussgebühren zu bezahlen.
- (3) (...)
- (4) Für industrielle und gewerbliche Betriebe kann der Gemeinderat die Anschlussgebühr unter Berücksichtigung der Art und Menge des Abwassers je nach Belastungsgrad für eine ARA erhöhen oder ermässigen. Abweichungen werden nur aufgrund eines ausgewiesenen Fachberichtes bewilligt.
- (5) Bei Änderungen in der Art der Überbauung eines angeschlossenen Grundstückes sowie bei Um- und Wiederaufbau sind die Gebühren neu zu berechnen. Die früher bezahlte Anschlussgebühr ist in Abzug zu bringen. Eine Rückerstattung ist ausgeschlossen.
- (6) (...)

**2.1** In grundsätzlicher Hinsicht, unter sinngemässer Berufung auf die *Einmaligkeit der Anschlussgebühr* (vgl. VGE 311/96 vom 29.8.1996 Erw. 2b mit Verweis auf BGE 112 Ia 260 Erw. 5a S. 263), macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe seinerzeit nach Beendigung der Bauarbeiten das neu erstellte Gewerbehaus mit einer Wohnung reglementskonform durch das Schätzungsamt

der kantonalen Steuerverwaltung schätzen lassen und gestützt auf das Ergebnis dieser kantonalen Güterschätzung die einmaligen Wasser- und Abwasser- resp. Kanalisationsanschlussgebühren erhoben. Das Wasserversorgungs- (aWVR) und das Kanalisationsreglement (aKR) vom 10. März 1981, welche für die Erhebung der Gebühren massgeblich gewesen seien, hätten zur Bemessung der Gebühren auf die reinen Gebäudekosten abgestellt. Diese Gebühren seien bezahlt worden und es könnten deshalb nicht nochmals Anschlussgebühren erhoben werden (vgl. insb. Beschwerde, S. 13 Ziff. III./32. f.).

**2.2** Der Grundsatz der Einmaligkeit der Anschlussgebühr basiert darauf, dass die Anschlussgebühr mit dem konkreten Anschluss an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze der Gemeinde oder ihrer Anstalten fällig wird (vgl. VGE II 2011 7 vom 30.3.2011 Erw. 3.3.1). Die Baute der Beschwerdeführerin ist bereits vor Jahren an das öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetz der Gemeinde Altendorf angeschlossen worden – mit Einschätzungsverfügung vom 9. Juni 1994 wurden von der Werkkommission der Gemeinde Altendorf, gestützt auf das damals geltende Wasserversorgungsreglement 1981 (aWVR) und Kanalisationsreglement 1981 (aKR), einmalige Wasseranschlussgebühren von Fr. 178'920.-- (entsprechend 15 Promille des Neubauwerts gemäss kantonaler Güterschätzung) sowie einmalige Kanalisationsbeiträge von Fr. 190'848.-- (entsprechend 16 Promille vom Neubauwert gemäss kantonaler Güterschätzung) und Klärbeiträge von Fr. 7'000.-- (entsprechend Anzahl Bewohnerwerte 35 à Fr. 200.--) erhoben (Bf-act. 5 = Vi-act. 9) (vgl. vorne Sachverhalt Bst. A.).

**2.3** Eine angeschlossene überbaute Liegenschaft kann sich verändern, indem die bestehende Baute an-, um- oder wiederaufgebaut oder die Liegenschaft gänzlich oder teilweise neu überbaut wird. In den kommunalen Reglementen werden die Konsequenzen dieser Sachverhalte unterschiedlich geregelt.

Gemeinden, die die Anschlussgebühr aufgrund von Gebäude- und Bewohnerwerten bestimmen, verlangen in der Regel eine Nachzahlung bei einer durch bauliche Massnahmen bedingten Wertsteigerung des Gebäudes oder Erhöhung der Bewohnerwerte, wobei diese Gebührenpflicht erst greift, wenn die Wertsteigerung oder die Erhöhung der Bewohnerwerte einen bestimmten Prozentsatz übersteigt (vgl. VGE 330/94 vom 5.10.1994 Erw. 2b mit Hinweis auf die damals geltenden KR der Gemeinden Lachen, Unteriberg und Oberiberg). In diesen Fällen sind die Gebühren gemäss den Ansätzen für Neubauten nachzuzahlen, wobei die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung verlangt, dass bei der Berechnung der gebührenpflichtigen Wertsteigerung grundsätzlich von jenem (teuerungsbedingt aufgerechneten) Wert auszugehen ist, für welchen bereits Anschlussgebühren bezahlt wurden oder bei ordnungsgemässer Veranlagung hät-

ten bezahlt werden müssen (vgl. VGE 311/96 vom 29.8.1996 Erw. 2b; VGE 330/94 vom 5.10.1994 Erw. 2b). Die Gebühr wird somit in solchen Fällen gestützt auf die (durch Erweiterung, Zweckänderung oder Wiederaufbau erfolgte) Wertsteigerung berechnet (vgl. VGE II 2011 7 vom 30.3.2011 Erw. 3.3.1 publiziert in EGV-SZ 2011 B 5.1 S. 58 ff.; VGE 708/99 vom 17.12.1999 Erw. 3b publiziert in EGV-SZ 1999 Nr. 21 S. 68 ff.; VGE 705/97 vom 27.6.1997 Erw. 3b).

Gemeinden, die die Anschlussgebühr nicht (oder nicht mehr) aufgrund von Gebäude- und Bewohnerwerten bestimmen, sondern den Gebäudeinhalt (gegebenenfalls mit nach Gebäudezweck differenzierten Gebührenansätzen pro Kubikmeter Gebäudeinhalt) als massgebliches Kriterium heranziehen, sehen in der Regel bei Änderungen in der Art der Überbauung oder Benützung einer angeschlossenen Liegenschaft, sowie bei Wiederaufbau eine Anpassung der Anschlussgebühren und Nachentrichtung des entsprechenden Mehrbetrags vor (vgl. VGE II 2011 7 vom 30.3.2011 [Gemeinde Oberiberg] publiziert in EGV-SZ 2011 B 5.1 S. 58 ff.; VGE II 2010 131 vom 27.1.2011 [Gemeinde Unteriberg]; VGE II 2008 27 vom 20.11.2008 [Gemeinde Unteriberg]). In diesen Fällen ist es nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zulässig, die *Mehrkubatur* als Bemessungsgrundlage für die zusätzliche Anschlussgebühr heranzuziehen, unabhängig davon, wie die Anschlussgebühr für die vorbestehende Baute berechnet wurde (vgl. VGE II 2015 14 vom 15.12.2016 Erw. 3.5; VGE II 2008 27 vom 20.11.2008 Erw. 1.4; VGE 708/99 vom 17.12.1999 Erw. 3d publiziert in EGV-SZ 1999 Nr. 21 S. 68 ff.).

**2.4** Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin bedeutet die Bezeichnung der Anschlussgebühr als "einmalige" Leistung daher nicht, dass jede spätere Abgabepflicht ausgeschlossen ist. In Fällen, wo die Bemessungsmethode lediglich die tatsächliche Überbauung einer Liegenschaft berücksichtigt, wird es grundsätzlich auch von der bundesgerichtlichen Rechtsprechung als zulässig erachtet, dass bei einer nachträglichen Veränderung der Bemessungsgrundlage eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben wird, wenn die massgebenden Vorschriften eine entsprechende Nachforderung vorsehen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2P.53/2007 vom 22.6.2007 Erw. 2.2; 2P.232/2006 vom 16.4.2007 Erw. 3.6 mit weiteren Hinweisen). Wo die Bemessung nach dem gleichen Kriterium wie die bereits bezahlte frühere Abgabe erfolgt, ergibt sich die Pflicht zur Nachzahlung daraus, dass Veränderungen der Bemessungsgrundlage zu Nachforderungen führen müssen, weil sonst derjenige, der gleich zu Beginn eine grössere Baute erstellt, höhere Anschlussgebühren bezahlen müsste als derjenige, der später ein bereits bestehendes Gebäude aus- oder umbaut (vgl. Urteile des Bun-

desgerichts 2C\_341/2009 vom 17.5.2010 Erw. 3.2; 2P.53/2007 vom 22.6.2007 Erw. 2.5).

Dem folgt auch die Praxis der Verwaltungsgerichte anderer Kantone. Sonst kommt es zu Rechtsungleichheiten zwischen Eigentümern, die von Anfang an ein aufwendiges Gebäude erstellen, und solchen, die ihr Gebäude später durch Verbesserungen auf den gleichen Ausbaustandard bringen (vgl. Urteil Verwaltungsgericht Aargau vom 14.11.1984 publiziert in: ZBI 1985 405 Erw. 3a 407 f.). Solche Nachforderungen müssen beim Vorliegen einer hinreichenden kommunalen Rechtsgrundlage zulässig sein, könnte ja sonst zum Beispiel durch etappenweises Bauen die Bezahlung der angemessenen Gebühr umgangen werden, was unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit nicht zugelassen werden kann (vgl. Urteil Verwaltungsgericht Bern VGE 18923 vom 23.9.1993 publiziert in BVR 1994 458 Erw. 3b S. 461 mit weiteren Hinweisen).

**2.5** Auch im vorliegenden Fall sind die Grundlagen für die Nachforderung von ergänzenden Anschlussgebühren gegeben.

Dadurch, dass nach altem Wasserversorgungs-Reglement 1981 (aWVR) und altem Kanalisations-Reglement 1981 (aKR) die Anschlussgebühren bzw. Kanalisations- und Klärbeiträge aufgrund von Gebäudewerten (und Bewohnerwerten; ARA-Beitrag) bestimmt wurden, ist bei der Festsetzung der früher bezahlten (einmaligen) Anschlussgebühren lediglich die tatsächliche Überbauung der Liegenschaft berücksichtigt worden. Entsprechend enthielten auch schon das alte Wasserversorgungs-Reglement (aWVR) und alte Kanalisations-Reglement (aKR) ausdrücklich eine Regelung, wonach bei Erhöhung des Zeitbauwertes (oder der Erhöhung der Bewohnerwerte; ARA-Beitrag) infolge Um- oder Erweiterungsbauten bzw. baulicher Massnahmen die Anschlussgebühren bzw. Kanalisations- und Klärbeiträge nachzuzahlen waren (vgl. Art. 56 Abs. 2 aWVR bzw. Art. 31 aKR).

Das neue Wasserversorgungsreglement 2010 (nWVR) wie auch das neue Abwasserreglement 2010 (AR) stellen nunmehr auf den Gebäudeinhalt (mit nach Gebäudezweck differenzierten Gebührenansätzen pro Kubikmeter Gebäudeinhalt) als massgebendes Bemessungskriterium für die Festsetzung der Anschlussgebühren ab. Auch bei dieser Bemessungsmethode wird lediglich die tatsächliche Überbauung einer Liegenschaft berücksichtigt. Entsprechend sehen deshalb nun auch das neue Wasserversorgungsreglement (Art. 54 Abs. 2 nWVR) wie auch das neue Abwasserreglement (Art. 24 Abs. 5 AR) ausdrücklich die Anpassung und gegebenenfalls Nachzahlung von Anschlussgebühren vor, indem darin geregelt wird, dass bei Änderungen in der Art der Überbauung eines angeschlossenen Grundstückes sowie bei Um- und Wiederaufbau die Gebühren

neu zu berechnen und die früher bezahlten Anschlussgebühren in Abzug zu bringen sind.

Somit kann festgestellt werden, dass die Nachforderung von ergänzenden Anschlussgebühren (unter gegebenen Voraussetzungen) sich auf eine hinreichende kommunale Rechtsgrundlage abstützen lässt, nicht im Widerspruch zum Grundsatz der Einmaligkeit der Anschlussgebühr steht und daher grundsätzlich zulässig ist (vgl. auch bereits VGE II 2015 14 vom 15.12.2016 Erw. 3.5; VGE II 2010 131 vom 27.1.2011 Erw. 3.2 und VGE II 2008 27 vom 20.11.2008 Erw. 1.4 betr. Anpassung der Kanalisationsanschlussgebühren und nachträgliche Einforderung eines entsprechenden Mehrbetrags bei einem aufgrund eines An- bzw. Umbaus vergrösserten Gebäudeinhalts [gemäss Art. 25 Abs. 1 AR der Gemeinde Unteriberg]).

**3.1** Im Weiteren ist umstritten, ob im konkreten Fall die entsprechenden Voraussetzungen für die Nachforderung von ergänzenden Anschlussgebühren gemäss Wasserversorgungsreglement (Art. 54 Abs. 2 nWVR) wie auch entsprechend Abwasserreglement (Art. 24 Abs. 5 AR) erfüllt werden. Die Beschwerdeführerin beruft sich im Wesentlichen darauf, dass keine Änderungen in der Art der Überbauung vorliegen würden, weil Gegenstand der (ursprünglichen) Baubewilligung ein Gewerbegebäude (Versandhaus mit einem grossen Logistikannteil) und keine Lagerhalle gewesen sei, das Gebäude auch in der bewilligten Form gebaut und von der Behörde abgenommen sowie immer als Gewerbegebäude und nicht als Lagerhalle benutzt worden sei (vgl. insb. Beschwerde, S. 13 Ziff. III./31. u. 34.). Es liege weder eine Umnutzung vor, noch würden – abgesehen vom Einbau eines zusätzlichen Lifts – Veränderungen vorgenommen, die nicht der Werterhaltung und Gebäudesanierung diene(n) (vgl. insb. Beschwerde, S. 13 Ziff. III./35.). Gemäss den im Baubewilligungsverfahren eingereichten Unterlagen seien (lediglich) der Rückbau einer bestehenden internen Erschliessung und deren Neuerstellung an einem zentraleren Ort sowie die energetische Sanierung der Fassade inkl. Fenster vorgesehen (gewesen), verbunden mit der Neugestaltung der Fassade im Zusammenhang mit der Erstellung eines neuen Eingangs an der Südfassade (vgl. insb. Beschwerde, S. 13 Ziff. III./34.).

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin fehlt es damit an einer Grundlage für die Verfügung von (nachträglichen) Anschlussgebühren, da durch die vorgesehene Umnutzung eines Teils des Erdgeschosses (EG), des ersten und zweiten Obergeschosses (1. + 2. OG) von einem gewerblichen Zweck (Büro/ Logistik/ Verkaufsladen) in Lager- und Ausstellungsräume die Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes nicht verändert werde und der Umbau zu keiner anderen Nutzung führe, womit Art. 54 Abs. 2 nWVR und Art. 24 Abs. 5 AR nicht

anwendbar seien (vgl. Beschwerde, S. 9 Ziff. III./21. und S. 10 Ziff. III./22.). Durch die geplanten Baumassnahmen würden Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten vorgenommen, ohne dass Raum neu geschaffen werde, weshalb gemäss Ausnahmeregelung Wasserversorgungsreglement (Art. 54 Abs. 1 nWVR) und Abwasserreglement (Art. 24 Abs. 1 AR) keine Anschlussgebühren zu entrichten seien (vgl. Beschwerde, S. 8 f. Ziff. III./20. u. 22.).

**3.2** Demgegenüber begründet die Vorinstanz die Nachforderung von Anschlussgebühren im Wesentlichen damit, dass das ursprünglich bewilligte Bauprojekt vorwiegend als Lager bewilligte Flächen und Räume umfasst habe. Seit der Fertigstellung des bewilligten Projektes hätten weder die Bauherrschaft noch die späteren Nutzer der Gewerberäume um die Bewilligung einer Nutzungsänderung für die vorwiegend als Lager bewilligten Flächen und Räume ersucht. Aufgrund der bewilligten Projekte gehe man zu Recht davon aus, dass das bestehende Gebäude mehrheitlich Lagerräume umfasse (vgl. insb. Vernehmlassung, Ziff. III./3.2. f.).

Bei den geplanten Baumassnahmen handle es sich mitnichten um geringfügige Instandstellungsarbeiten. Bei einer veranschlagten Bausumme von Fr. 1.5 Mio. sei von neubauartigen Veränderungen auszugehen. Zudem sei durch das vorgesehene publikumsorientierte Verkaufsgeschäft von einer erheblichen Änderung der Nutzung auszugehen, die eine Neuberechnung der Anschlussbeiträge mit Abzug der bereits bezahlten Beiträge gemäss Art. 54 Abs. 2 nWVR und Art. 24 Abs. 5 AR rechtfertige (vgl. insb. Vernehmlassung, Ziff. III./6.4. f. u. 6.13.).

**3.3** Für die Beantwortung der Frage, ob von einer Änderung in der Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes gesprochen werden kann, ist von der grundsätzlichen Überlegung auszugehen (vgl. vorne Erw. 2.4), dass sich die Pflicht zur Nachzahlung daraus ergibt, dass nachträgliche Veränderungen der Bemessungsgrundlagen (wie z.B. Gebäudemehrwerte, Mehrkubaturen) – insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Rechtsgleichheit – zu entsprechenden Nachforderungen führen müssen. Wenn bei der Bemessung der Anschlussgebühren aufgrund des Gebäudeinhalts je nach Gebäudezweck (Wohnbauten, Büro- und Gewerbebauten, Öffentliche Gebäude, Garagen, Neben- und Industriebauten, Lager ohne angegliederten Betrieb) differenziert wird, versteht sich, dass auch (qualitative) Änderungen in der Art der Benützung der angeschlossenen Liegenschaft (Nutzungsänderungen/Umnutzungen) zu Nachforderungen führen können. Während bei Erweiterungs-, Um- und Ausbauten die zusätzliche Anschlussgebühr ohne weiteres aufgrund des Mehrvolumens (*Mehrkubatur*) ermittelt werden kann, bemisst sich die Zusatzgebühr bei Änderungen in der Art der Benützung der angeschlossenen Liegenschaft (z.B. Änderung von Wohn- zu

Büronutzung, von Lagerraum zu Arbeitsraum etc.) konsequenterweise aufgrund der *Erhöhung des Gebührenansatzes* infolge des geänderten Nutzungszwecks.

Ausgangspunkt für die Beurteilung von allfälligen Änderungen in Bezug auf den Gebäudeinhalt und/oder Nutzungszweck der Baute müssen die Verhältnisse im Zeitpunkt des Anschlusses an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze der Gemeinde bilden. Dementsprechend ist vorliegend zu prüfen, was Gegenstand der ursprünglichen Baubewilligung der Baubewilligungsbehörden war, und von welchem Nutzungszweck und Ausbaustandard das Schätzungsamt bei der kantonalen Güterschätzung (Neuschätzung im Auftrag der Gemeinde für die Berechnung der Anschlussgebühren) ausgegangen war. Auf (gegebenenfalls davon abweichende) spätere Änderungen in der Art der Benützung der angeschlossenen Liegenschaft, insbesondere ohne dass für die betreffende Änderung der Nutzungsart die erforderliche Bewilligung eingeholt worden wäre, kann es dagegen richtigerweise nicht ankommen, daraus kann die Beschwerdeführerin nichts zu ihren Gunsten ableiten (siehe nachfolgend).

**3.4** Was im vorliegenden Fall den Gegenstand der (ursprünglichen) Baubewilligung anbetrifft, gilt es insbesondere zu berücksichtigen, dass die im lärmtechnischen Bericht vom 22. April 1991 empfohlenen Massnahmen (vgl. Vi-act. 3) zum Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurden. Darin wurde festgestellt, dass ausser im Dachgeschoss (DG) in allen Geschossen (EG, 1. + 2. OG) an der Nordfassade des Gebäudes (angrenzend an die Autobahn A3) die Immissionsgrenzwerte für (lärmempfindliche) Betriebsräume überschritten wurden, weshalb im Baugesuch für diese Fassaden Schallschutzmassnahmen auszuweisen waren. Im Weiteren wurde festgehalten, dass mit der in den Plänen vom 18. März 1991 im Erdgeschoss (EG), ersten und zweiten Obergeschoss (1. + 2. OG) vorgesehenen Anordnung der Lager und Arbeitsbereiche, wonach (zwischen den Achsen C-D-E-F) Lagerflächen entlang der Nordfassade vorgesehen und Arbeitsplätze nur entlang der Südfassade (zwischen den Achsen A-B-C) geplant seien, die entsprechenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden könnten. Eine neue Beurteilung und die Forderungen von weiteren Massnahmen bei einer allfälligen Änderung der Nutzungsart blieben durch die Baubewilligungsbehörden ausdrücklich vorbehalten (vgl. Vi-act. 4, 6 u. 7). Von der Beschwerdeführerin wird im Grundsatz auch nicht bestritten, dass aus Gründen des Lärmschutzes in der Baubewilligung (im EG, 1. + 2. OG) eine Verteilung von 3/5 Lager zu 2/5 Arbeitsplätzen vorgesehen war (vgl. Stellungnahme Bf, S. 3 Ziff. III./1.). Insofern können die (gegebenenfalls) von der ursprünglichen Baubewilligung abweichenden Nutzungsänderungen/Umnutzungen bei Räumlichkeiten und Flächen (z.B. von La-

gerraum zu Arbeitsraum) durch die ursprüngliche Baubewilligung grundsätzlich nicht als gedeckt gelten.

Den Akten kann nirgends entnommen werden, dass seit der ursprünglichen Baubewilligung (mit den betreffenden Auflagen in Sachen Lärmschutz sowie dem Bewilligungsvorbehalt für eine allfällige Änderung der Nutzungsart) später von der Beschwerdeführerin um eine Bewilligung für eine Nutzungsänderung ersucht worden wäre, zumal dies auch schon unter dem alten Wasserversorgungs-Reglement (aWVR) und altem Kanalisations-Reglement (aKR) gegebenenfalls eine Nachzahlung von Anschlussgebühren bzw. Kanalisations- und Klärbeiträgen zur Folge gehabt hätte, soweit damit gleichzeitig infolge Um- oder Erweiterungsbauten bzw. baulicher Massnahmen eine Erhöhung des Zeitbauwertes des Gebäudes (und/oder eine Erhöhung der Bewohnerwerte; ARA-Beitrag) einhergegangen wäre (vgl. Art. 56 aWVR und Art. 31 aKR; zit. vorne Erw. 1.3). Mangels Bewilligung für eine nachträgliche Änderung der Nutzungsart und gegebenenfalls auch entsprechender Nachzahlung der Anschlussgebühren sowie Kanalisations- und Klärbeiträge rechtfertigt es sich, dass sich die Beschwerdeführerin für die Festlegung der Zusatzgebühren bei Änderung auf die der ursprünglichen Baubewilligung zugrunde liegende Nutzungsart behaften lassen muss.

**3.5** Gemäss Schätzungsreglement über die steueramtliche Schätzung von nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken vom 17. April 1984 (in Kraft ab 1.6.1984; mit Änderungen per 1.1.1987 und 1.1.1990) gilt als Neubauwert der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes zum Zeitpunkt des massgebenden Bewertungsstichtages erforderlich ist (vgl. Schätzungsreglement, Ziff. II./6.1 in Verbindung mit Ziff. II./3.3.3). Wie im vorliegenden Fall aus der Schätzungsverfügung vom 2. März 1994 hervorgeht, wurde der Neubauwert des Gebäudes von Fr. 11'928'000.-- (Werte gültig ab 1.1.1993) nicht anhand von gültigen Bauabrechnungen festgelegt, sondern durch Multiplikation des ermittelten Rauminhaltes mit den erfahrungsgemässen Kosten pro m<sup>3</sup> umbauten Raumes (konkret 56'800 m<sup>3</sup> multipliziert mit Fr. 210.-- pro m<sup>3</sup>) bestimmt (Vi-act. 8).

Der für das einzelne Gebäude bzw. für die einzelnen Gebäudeabteilungen massgebliche Einheitspreis je m<sup>3</sup> richtet sich nach den Aufwendungen für Bauten mit gleicher Bauweise (vgl. Schätzungsreglement, Ziff. II./3.3.3.2). Der im konkreten Fall für das Gebäude (insgesamt) massgebliche Einheitspreis von Fr. 210.-- je m<sup>3</sup> umbauten Raumes entspricht ungefähr dem Richtwert für ein Lagerhaus der Bauklasse II (Baukosten Fr. 150 – 225 je m<sup>3</sup>) oder dem für ein Werkstattgebäude der Bauklasse III (Baukosten Fr. 200 – 300 je m<sup>3</sup>) oder auch einem Mischwert von ungefähr 3/5 Bauklasse II (Baukosten Fr. 150 – 225 je m<sup>3</sup>) und 2/5 Bauklasse IV (Baukosten Fr. 250 – 350 je m<sup>3</sup>) (vgl. Schätzerhandbuch, Bewertung von

Immobilien, Stand 1998, Hrsg. Schweiz. Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG und Schätzungsexperten-Kammer/Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder SEK/SVIT [im Folgenden: Schätzerhandbuch], Tabelle 2 "Richtwerte für die Bestimmung des Neubauwertes (Stand 1995)". Bemerkenswert ist, dass Einheitspreise für einzelne Gebäudeabteilungen (z.B. Wohnbauten, Lagerhallen) nicht (gesondert) berücksichtigt wurden. Dies lässt darauf schliessen, dass das Gebäude (insgesamt) als Mischbaute mit ganz unterschiedlichen Gebäudezwecken bewertet wurde.

**3.6** Damit zeigt sich in Bezug auf den Gegenstand der Baubewilligung und die Bestimmung des Neubauwerts gemäss kantonaler Güterschatzung insgesamt ein gemischtes Bild. Zwar handelte es sich bei der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes (bereits seit Anschluss des Neubaus an die öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze der Gemeinde) zweifellos um ein Gewerbegebäude (mit Wohnung und Büro im Attikageschoss). Gemäss ursprünglicher Baubewilligung gehörten dazu aber in grösserem Umfang auch Lagerflächen und -räume. Insbesondere auch im Erdgeschoss (EG), ersten und zweiten Obergeschoss (1. + 2. OG) war in der Baubewilligung aus lärmschutzrechtlichen Gründen (unstrittig) eine Verteilung von 3/5 Lagerflächen zu 2/5 Arbeitsplätzen vorgesehen (vgl. Vi-act. 3). Wie der durch den Architekten der Beschwerdeführerin erstellten kubischen Berechnung entnommen werden kann (vgl. Bf-act. 9 = Vi-act. 22), sollen durch die vorgesehene Nutzungsänderung (Umnutzung von Logistik- in Verkaufsflächen) und die in diesem Zusammenhang geplanten baulichen Massnahmen (Fassadensanierung, interne Erschliessung und neuer Eingangsbereich mit Treppenhaus und Lift) im Erdgeschoss (EG) und in den beiden Obergeschossen (1. + 2. OG) nur noch in wesentlich geringerem Umfang Lagerflächen ausgeschieden werden. Durch die Nutzungsänderung bei Räumlichkeiten und Flächen, welche aufgrund ihrer baurechtlichen Bedeutung (z.B. neuerliche Überprüfung der Zonenkonformität, Immissionen, Anforderungen an die Erschliessung, Fahrzeugabstellplätze) auch bewilligungspflichtig sind, liegt zweifellos eine (zumindest teilweise) Änderung in der Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes bzw. Benützung der angeschlossenen Liegenschaft vor. Die Vorinstanz ist daher zu Recht von einer (zumindest teilweisen) Änderung in der Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes bzw. Benützung der angeschlossenen Liegenschaft (Art. 54 Abs. 2 WVR; Art. 24 Abs. 5 AR) ausgegangen.

**3.7** Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass ein sachlicher Zusammenhang der baulichen Veränderungen und Massnahmen (Fassadensanierung, interne Erschliessung und neuer Eingangsbereich mit Treppenhaus und Lift) mit den Ände-

rungen in der Art der Benützung der angeschlossenen Liegenschaft besteht. Die Beschwerdeführerin kann deshalb nicht geltend machen, dass keine Anschlussgebühren zu entrichten sind, weil es sich um (blosse) Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten handeln würde, oder Baumassnahmen, durch welche Wertverbesserungen vorgenommen werden, ohne dass Raum neu geschaffen werde (Art. 54 Abs. 1 nWVR; Art. 24 Abs. 1 AR). Als solche kommen neben Renovationsarbeiten (Erneuerung von Bestehendem) insbesondere energiesparende Massnahmen (Energiespar-Installationen) in Betracht (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_656/2008 vom 29.5.2009 Erw. 3.5). Vorausgesetzt wird jedoch, dass die baulichen Massnahmen in keinem sachlichen Zusammenhang mit der Ursache der Gebührenerhebung (Änderungen in der Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes bzw. Benützung der angeschlossenen Liegenschaft) stehen. Dies trifft hier auf die baulichen Massnahmen (Fassadensanierung, interne Erschliessung und neuer Eingangsbereich mit Treppenhaus und Lift) nicht zu.

**3.8** Die Beschwerdeführerin kann sich in diesem Zusammenhang auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen, um keine Anschlussgebühren entrichten zu müssen (vgl. Beschwerde, S. 7 Ziff. III./14.).

Nach dem in Art. 9 BV verankerten Grundsatz von Treu und Glauben kann eine unrichtige Auskunft, welche eine Behörde dem Bürger erteilt, unter gewissen Umständen Rechtswirkungen entfalten. Voraussetzung dafür ist, dass: a) es sich um eine vorbehaltlose Auskunft der Behörden handelt; b) die Auskunft sich auf eine konkrete, den Bürger berührende Angelegenheit bezieht; c) die Amtsstelle, welche die Auskunft gegeben hat, dafür zuständig war oder der Bürger sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; d) der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne Weiteres hat erkennen können; e) der Bürger im Vertrauen hierauf nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen hat; f) die Rechtslage zur Zeit der Verwirklichung noch die gleiche ist wie im Zeitpunkt der Auskunftserteilung; g) das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige am Vertrauensschutz nicht überwiegt. Vertrauensschutz setzt nicht zwingend eine unrichtige Auskunft oder Verfügung voraus; er lässt sich auch aus einer blossen behördlichen Zusicherung und sonstigem, bestimmte Erwartungen begründendem Verhalten der Behörden herleiten (BGE 143 V 95 Erw. 3.6.2 mit weiteren Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin beruft sich auf einen Mailverkehr zwischen ihrem Rechtsvertreter und dem kommunalen Bausekretär vom 19. Januar 2016 (Bf-act. 8 = Vi-act. 14). Bei diesem informellen Mailverkehr, in welchem nicht vertieft auf ein konkretes Bauprojekt eingegangen wird, kann nicht von einer vorbehaltlosen Auskunft der zuständigen Behörden gestützt auf eine konkrete Angelegen-

heit und Anfrage gesprochen werden. Zwar enthält die Mailanfrage den Betreff "P.\_\_\_\_\_strasse in Altendorf: Anschlussgebühren" und verweist der Rechtsvertreter auf die ursprüngliche Gebührenerhebung. Konkret fragt er an, ob bei einer Erweiterung des Eingangsbereichs etc. und bei einer internen Umgestaltung nur für die Mehrkubatur Gebühren zu bezahlen seien, was vom Bausekretär kurz mit "genau!" beantwortet wurde. Von einer Umnutzung und deren möglichen Auswirkungen auf die Gebühren ist in dieser Kommunikation nicht die Rede und der Bausekretär musste entsprechend nicht Stellung zu dieser Frage nehmen. Der Rechtsvertreter spricht bauliche Veränderungen an, was eine Umnutzung nicht zwingend beinhaltet. Und auch vom Charakter dieser Kommunikation her durfte die Beschwerdeführerin, respektive ihr Rechtsvertreter, nicht von einer verbindlichen Auskunft ausgehen und schliesslich ist für die Festsetzung der Anschlussgebühren der Bausekretär auch nicht die zuständige Behörde. Die Beschwerdeführerin bringt denn auch nicht vor, die zuständige Tiefbaukommission habe ihr gegenüber auf eine konkrete Anfrage eine verbindliche Auskunft erteilt, gestützt auf welche sie nicht ohne Nachteil rückgängig zu machende Dispositionen getroffen habe. Mithin liegt keine bindende Auskunft vor und die Berufung der Beschwerdeführerin auf den Grundsatz von Treu und Glauben geht daher fehl.

**4.1** Die Beschwerdeführerin ist zudem der Ansicht, dass die nochmalige Erhebung der Anschlussgebühr gegen das Verursacherprinzip (Art. 60a GSchG) verstosse, und zusätzlich die Höhe der verfügbaren Anschlussgebühren in krasser Form auch das Äquivalenzprinzip verletze, da weder das Kanalisations- noch das Wassernetz angepasst oder modifiziert werden müssten, und es nicht sein könne, dass bei einem Investitionsvolumen von Fr. 1.5 Mio. nachträgliche Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser in der Höhe von beinahe Fr. 300'000.-- (gemäss ursprünglicher Verfügung der Tiefbaukommission Altendorf vom 28.6.2017; vgl. Vi-act. 23) erhoben würden, womit verhindert werde, dass das Gebäude energetisch saniert werde und die gesetzlich vorgeschriebenen Entrauchungsmassnahmen umgesetzt würden (vgl. Beschwerde, S. 10 Ziff. III./23.).

**4.2** Die Vorinstanz hat sich demgegenüber zur Vereinbarkeit der Gebührennachzahlung mit dem Äquivalenzprinzip und/oder dem Verursacherprinzip gemäss Art. 60a GSchG nicht geäussert.

**4.3** Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar (BGE 128 I 46 Erw. 4a). Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven

Wert der bezogenen Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss (BGE 132 II 371 Erw. 2.1 S. 375; BGE 126 I 180 Erw. 3a/bb S. 188). Die Rechtsprechung verlangt deshalb seit langem, dass sich die Gebühren für den Anschluss an die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung nach dem Mass des Vorteils richten, der dem Grundeigentümer dadurch entsteht (BGE 109 Ia 325 Erw. 6a).

Bei der Erhebung von Abwasserabgaben ist zusätzlich des Verursacherprinzip (Art. 60a GSchG) zu beachten. Es verlangt, dass bei der Bemessung periodischer Benutzungsgebühren die produzierte Abwassermenge berücksichtigt wird. Auf Anschlussgebühren findet es ebenfalls Anwendung. Es schreibt vor, dass die Gebührenhöhe grundsätzlich den Anteil der Erstellungskosten der Kanalisationsanlagen ausmacht, der auf den fraglichen Anschluss entfällt. Da dieser Kostenanteil ungefähr dem Vorteil für den Grundeigentümer entspricht, ergeben sich aus dem Verursacherprinzip keine wesentlich anderen Anforderungen als aus dem bereits erwähnten Äquivalenzprinzip (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.53/2007 vom 22.6.2007 Erw. 2.2; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 2C\_101/2007 vom 22.8.2007 Erw. 4.3).

**4.4** Die Rechtsprechung erachtet es unter dem Gesichtswinkel des Äquivalenzprinzips als zulässig, wenn bei der Bemessung der Anschlussgebühren 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. Urteile des Bundesgerichts 2C\_1061/2015 vom 9.1.2017 Erw. 2.3; 2C\_816/2009 vom 3.10.2011 Erw. 5.1 mit Hinweisen). Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehenden Aufwand richten, sondern es darf mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden (vgl. Urteile des Bundesgerichts 2C\_1054/2013 vom 20.9.2014 Erw. 6.3; 2C\_656/2008 vom 29.5.2009 Erw. 3.3).

Das neue Wasserversorgungsreglement (vgl. Art. 54 nWVR) und das neue Abwasserreglement (Art. 24 AR) der Gemeinde Altendorf sehen für die Erhebung der Anschlussgebühr den Gebäudeinhalt (mit nach Gebäudezweck differenzierten Gebührenansätzen pro Kubikmeter Gebäudeinhalt) als Bemessungsgrundlage vor. Wie das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung bereits bestätigt hat, führt der Rauminhalt der Gebäude als Bemessungskriterium im Normalfall, ähnlich wie der Gebäudeversicherungswert zu vertretbaren Ergebnissen und lässt sich insoweit nicht beanstanden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C\_101/2007 vom 22.8.2007 Erw. 4.4). Dementsprechend darf auch davon ausgegangen wer-

den, dass der Gebäudeinhalt ein grundsätzlich taugliches Bemessungskriterium bildet, welches den dem Eigentümer aus der Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung des Gebäudes erwachsenden Vorteil zuverlässig zum Ausdruck bringt, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme der Versorgungs- und Entsorgungsnetze abgestellt werden müsste.

**4.5** Gestützt auf diese (schematische) Betrachtungsweise darf, wie dies vorliegend die massgeblichen Vorschriften vorsehen, auch bei nachträglichen Änderungen in der Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes sowie Umbauten, wodurch der Rauminhalt des Gebäudes erweitert oder auch der Nutzungszweck geändert wird, eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben werden, ohne dass es auf die zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung der Versorgungs- und Entsorgungsnetze ankäme. Soweit nicht besondere Eigenschaften der Baute einer solchen Betrachtungsweise entgegen stehen (vgl. dazu hinten Erw. 6), genügt eine Erweiterung des Gebäudeinhalts (*Mehrkubatur*) oder *Erhöhung des Gebührenansatzes* infolge des *geänderten Nutzungszwecks*, um eine entsprechende ergänzende Anschlussgebühr erheben zu können (siehe auch Urteile des Bundesgerichts 2C\_656/2008 vom 29.5.2009 Erw. 3.3 und 2P.232/2006 vom 16.4.2007 Erw. 4.1 [betr. Erhebung einer ergänzenden Anschlussgebühr bei Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts durch nachträgliche bauliche Veränderungen wie Umbau oder Erweiterung]).

Wenn man den Gebäudeinhalt (gegebenenfalls mit nach Gebäudezweck differenzierten Gebührenansätzen pro Kubikmeter Gebäudeinhalt) als geeignetes Kriterium zur Bemessung des Vorteils des Anschlusses betrachtet, liegt darin keine Verletzung des Äquivalenzprinzips, dass bei einer Veränderung der entsprechenden Bemessungsgrundlagen (durch Änderungen in der Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes) eine Neuberechnung der Anschlussgebühren und gegebenenfalls (nach Abzug der früher bezahlten Anschlussgebühren) Nachzahlung ergänzender Anschlussgebühren vorgesehen wird (vgl. dazu bereits VGE II 2010 131 vom 27.1.2011 Erw. 3.2 [betr. Anpassung der Kanalisationsanschlussgebühr bei einem aufgrund eines Anbaus vergrösserten Gebäudeinhalts]; VGE II 2008 27 vom 20.11.2008 Erw. 1.4 [Heranziehung der Mehrkubatur als Bemessungsgrundlage für die zusätzliche Anschlussgebühr bei An- und Umbauten]).

**4.6** Bei genauer Betrachtung wird von der Beschwerdeführerin im Grundsatz auch gar nicht behauptet, dass der Gebäudeinhalt (oder auch die nach Gebäudezweck differenzierten Gebührenansätze pro Kubikmeter Gebäudeinhalt) für die Festsetzung der Anschlussgebühren kein taugliches Kriterium bildet. Einen Verstoss gegen das Äquivalenzprinzip erblickt die Beschwerdeführerin darin, dass

die nachträglichen Anschlussgebühren in einem Missverhältnis zu den getätigten neuen Investitionen stünden (vgl. Beschwerde, S. 10 Ziff. III./23.). Damit übersieht die Beschwerdeführerin, dass bei einer Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudeinhalt (und gegebenenfalls Nutzungszweck der Baute) nachträgliche Veränderungen nicht unberücksichtigt bleiben können, weil sonst derjenige, der gleich zu Beginn mehr investiert, schlechter dastünde als derjenige, der erst später zusätzliche Investitionen vornimmt (vgl. vorne Erw. 2.4). Bei gesamthafter Betrachtung der früher bezahlten Anschlussgebühren einschliesslich der hier zu beurteilenden Zusatzgebühr bei Änderung wird jedoch keine Gebührenhöhe erreicht, die mit dem Vorteil des Anschlusses (oder auch dem nach dem Verursacherprinzip darauf entfallenden Kostenanteil) in keinem vernünftigen Verhältnis steht. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kommt es nicht darauf an, welchen Einfluss jeder Teil der gesamthaft getätigten Investitionen auf den Wasserbezug bzw. Abwasseranfall hat (vgl. entspr. Urteil des Bundesgerichts 2P.53/2007 vom 22.6.2007 Erw. 2.5). Und schliesslich ist die Investitionshöhe für die Festsetzung der Gebühr (nach dem aktuell gültigen Reglement) nicht massgeblich.

**4.7** Wie bereits festgestellt wurde (vgl. vorne Erw. 3.7), besteht auch ein sachlicher Zusammenhang der baulichen Massnahmen (Fassadensanierung, interne Erschliessung und neuer Eingangsbereich mit Treppenhaus und Lift) mit den Änderungen in der Art der Überbauung des angeschlossenen Grundstückes bzw. Benützung der angeschlossenen Liegenschaft und dementsprechend mit der Ursache der Gebührenerhöhung. Die Beschwerdeführerin kann sich deshalb nicht darauf berufen, dass ausschliesslich Renovationsarbeiten (Erneuerung des Bestehenden) und energiesparende Massnahmen vorgenommen würden, für welche keine Anschlussgebühren zu entrichten seien (Art. 54 Abs. 1 nWVR bzw. Art. 24 Abs. 1 AR). Von daher lässt sich auch nicht sagen, dass in Bezug auf die getätigten Investitionen die (schematische) Korrelation mit der (vermutungsweise gesteigerten) tatsächlichen Nutzung der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen so weit aufgebrochen würde, dass das Äquivalenzprinzip verletzt wäre und eine Abkehr von der angewandten Bemessungsmethode geboten erschiene (vgl. hierzu Steuer- und Enteignungsgericht Basel-Landschaft BL Entscheid Nr. 650 09 56 vom 25.1.2010 Erw. 5.2 abrufbar unter [www.baselland.ch/politik-und-behörden/gerichte/rechtsprechung/enteignungsgericht](http://www.baselland.ch/politik-und-behörden/gerichte/rechtsprechung/enteignungsgericht), mit Hinweis auf Urteil des Bundesgerichts 2C\_656/2008 vom 29.5.2009 Erw. 3.5).

**5.1** Mit dem Wasserversorgungsreglement (nWVR) und Abwasserreglement (AR) der Gemeinde Altendorf, beide gültig ab 1. Oktober 2010, wurde zugleich eine Methodenänderung bei der Berechnung der Anschlussgebühren vorge-

nommen. Während die (einmaligen) Anschlussgebühren gemäss den früheren kommunalen Reglementen (aWVR; aKR) aufgrund der Gebäudewerte (und der Bewohnerwerte; ARA-Beitrag) ermittelt worden waren, sehen das neu geltende Wasserversorgungsreglement (nWVR) und Abwasserreglement (AR) die Berechnung gestützt auf den Gebäudeinhalt (Kubatur und Nutzung) (und den Bewohnervergleichwert; ARA-Beitrag) vor.

Die neuen Reglementsbestimmungen bezwecken, das System der Bemessung nach dem Gebäudeinhalt nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Änderung in der Art der Überbauung eines angeschlossenen Grundstückes sowie bei Um- und Wiederaufbau einzuführen. Die neuen Reglementsbestimmungen sehen dazu vor, dass von der (nachträglichen) Anschlussgebühr nach dem neuen System die früher bezahlte Anschlussgebühr in Abzug gebracht werden kann (vgl. Art. 54 Abs. 2 nWVR bzw. Art. 24 Abs. 5 AR). Wenn Anschlussgebühren aufgrund von Vorschriften verfügt werden, die erst nach dem erfolgten Anschluss in Kraft treten, stellt dies eine – nur in engen Grenzen zulässige – Rückwirkung dar.

Im vorliegenden Fall wurden die früher bezahlten (einmaligen) Anschlussgebühren noch unter den alten Reglementsbestimmungen in Promillen des Neubauwertes (gemäss kantonaler Güterschätzung) festgesetzt. Dadurch, dass die nach dem alten Recht entrichteten Anschlussgebühren von den Anschlussgebühren nach dem neuen System in Abzug gebracht werden können, werden alte und neue Bemessungsmethode vermengt. Dies kann auf eine unzulässige Rückwirkung hinauslaufen, soweit nicht hinreichend berücksichtigt wird, dass mit der ursprünglich geleisteten Anschlussgebühr schon ein bestimmtes Mass an Ausnützung der Liegenschaft abgegolten wurde. Um das zu vermeiden, muss die Anschlussgebühr, die nach dem alten Recht entrichtet wurde, nach den neuen Bemessungsregeln umgerechnet werden (vgl. zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 2C\_341/2009 vom 17.5.2010 Erw. 5; vgl. dazu auch Steuer- und Enteignungsgericht Basel-Landschaft BL Entscheid Nr. 650 11 42 / 650 11 43 vom 25.8.2011 abrufbar unter [www.baselland.ch/politik-und-behorden/gerichte/rechtssprechung/enteignungsgericht](http://www.baselland.ch/politik-und-behorden/gerichte/rechtssprechung/enteignungsgericht)).

**5.2** Das Verwaltungsgericht setzte sich schon in VGE 708/99 vom 17. Dezember 1999 (=EGV-SZ 1999 Nr. 21) mit der Frage auseinander, wie bei einem solchen Methodenwechsel (Wechsel von bisher Gebäudewert zu Gebäudeinhalt als Bemessungsgrundlage) die erste, bereits bezahlte Anschlussgebühr bei der Ermittlung der neuen Gebühr anzurechnen ist. Es frage sich namentlich, ob bei der Anrechnung die erste Gebühr teuerungsbedingt anzupassen sei, oder ob so vorzugehen sei, wie wenn die erstmalige Gebühr ebenfalls nach Kubaturen berechnet worden wäre. Für das zuletzt genannte Vorgehen spreche, dass der Tatbe-

stand für die zusätzliche Anschlussgebühr unter dem neuen Recht eingetreten sei und das neue Recht die Anschlussgebühr grundsätzlich nach Kubaturen bemesse. Analog zum Mehrwert in den Fällen, in welchen das anwendbare Kanalisationsreglement auf die (durch Erweiterung, Zweckänderung oder Wiederaufbau erfolgte) Wertsteigerung abstelle, müsse konsequenterweise die Mehrkubatur als Bemessungsgrundlage für die zusätzliche Anschlussgebühr herangezogen werden. Damit entfalle – im Lichte der Einmaligkeit der Anschlussgebühr – eine allfällige Teuerung des Gebührenansatzes für das bisherige, bereits angeschlossene (und abgerechnete) Gebäudevolumen (VGE 708/99 vom 17.12.1999 Erw. 3d publiziert in EGV-SZ 1999 Nr. 21 S. 68 ff.; bestätigt in VGE II 2011 7 vom 30.3.2011 Erw. 3.3.2 publiziert in EGV-SZ 2011 B 5.1 S. 58 ff.). Unabhängig davon, ob und wie die Anschlussgebühr für die vorbestehende Baute berechnet wurde, ist es nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zulässig, die Mehrkubatur (bezogen auf die Nutzung) als Bemessungsgrundlage für die zusätzliche Anschlussgebühr bei An- und Umbauten heranzuziehen (VGE II 2015 14 vom 15.12.2016 Erw. 3.5; VGE II 2008 27 vom 20.11.2008 Erw. 1.4; VGE 708/99 vom 17.12.1999 Erw. 3d publiziert in EGV-SZ 1999 Nr. 21 S. 68 ff.).

**5.3** Im vorliegenden Fall nahm die Tiefbaukommission der Gemeinde Altendorf zunächst für die Festsetzung der Abgaben (Zusatzgebühr bei Änderung) für das Geschäftshaus mit Wohnung und Büro im Attikageschoss (Gesamttotal 56'595 m<sup>3</sup>) eine Neuberechnung der Anschlussgebühren nach den neuen Bemessungsregeln vor und brachte davon die früher bezahlten Anschlussgebühren in Abzug. Auf Einsprache hin zog die Tiefbaukommission sodann ihre Verfügung in Wiedererwägung und setzte die (nachträglichen) Anschlussgebühren neu fest, wobei sie nur noch den Gebäudeinhalt infolge Umnutzung von Logistik- in Verkaufsflächen (27'472 m<sup>3</sup>) im Erdgeschoss (EG) und im ersten und zweiten Obergeschoss (1. + 2. OG) als Bemessungsgrundlage heranzog und mit dem Gebührenansatz für Büro- und Gewerbebauten von Fr. 7.00 pro m<sup>3</sup> (neue Nutzung) abzüglich Gebührenansatz für Lagerhallen von Fr. 3.50 pro m<sup>3</sup> (bisherige Nutzung) multiplizierte (vgl. vorne Sachverhalt Bst. C).

**5.4.1** Der Widerruf erweist sich grundsätzlich als richtig, weil zunächst von der Neuberechnung der Anschlussgebühren nach dem neuen System die früher bezahlten Anschlussgebühren in Abzug gebracht wurden, ohne dass eine Umrechnung der früher bezahlten Anschlussgebühren nach den neuen Bemessungsregeln vorgenommen wurde. Mit der Wiedererwägung wurde im Prinzip von der Tiefbaukommission auch richtig erkannt, dass für die Ermittlung der nachträglichen Anschlussgebühren nur die Nutzungsänderungen im Erdgeschoss (EG) und im ersten und zweiten Obergeschoss (1. + 2. OG) herangezogen werden

müssen, weil die übrigen Nutzungen des Gebäudes mit der Lagerfläche im Untergeschoss (UG) sowie den Büros und der Attikawohnung im Dachgeschoss (DG) unverändert bleiben.

**5.4.2** Als zu pauschal und nicht haltbar erweist es sich hingegen, soweit für die Nutzungsänderungen im Erdgeschoss (EG) und im ersten und zweiten Obergeschoss (1. + 2. OG) davon ausgegangen wird, dass die ursprüngliche Berechnung der (einmaligen) Anschlussgebühren (insgesamt) auf dem Ansatz für Lagerhallen (Fr. 3.50 pro m<sup>3</sup>) basiert habe, und die Nutzungsänderung/Umnutzung von Logistik- in Verkaufsflächen eine Neuberechnung nach dem neuen System zum höheren Gebührenansatz für Büro- und Gewerbebauten (Fr. 7.00 pro m<sup>3</sup>) rechtfertigte. Es ist zwar nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu beanstanden, wenn bei Mischbauten bei der Wahl des Tarifs auf die mehrheitliche Nutzung eines Gebäudes (Präponderanzmethode) abgestellt wird (vgl. VGE II 2011 7 vom 30.3.2011 Erw. 3.2 publiziert in EGV-SZ 2011, B 5.1 S. 58 ff.). Dadurch wird hier jedoch der früher bezahlten Anschlussgebühr bzw. dem damit bereits abgegoltenen Mass an Ausnutzung der Liegenschaft nur ungenügend Rechnung getragen. Es darf bei dem Methodenwechsel nicht unberücksichtigt bleiben, dass für die Berechnung der früher bezahlten Anschlussgebühren bei der Bestimmung des Neubauwertes gemäss kantonaler Güterschätzung insgesamt von einem Gewerbe mit gemischter Nutzung (Wohnbauten, Lagerhäuser, Werkstattgebäude) ausgegangen worden war. Einheitspreise für einzelne Gebäudeabteilungen (z.B. Wohnbauten, Lagerhallen) wurden nicht (gesondert) berücksichtigt (vgl. dazu bereits vorne Erw. 3.5).

**5.5** Im Sinne eines gerechten Interessenausgleichs und mit Rücksicht auf das Rückwirkungsverbot erscheint es daher angezeigt, die gemäss ursprünglicher Baubewilligung geforderte Aufteilung in Lagerflächen und Arbeitsplätze (im Verhältnis 3/5 Lagerflächen zu 2/5 Arbeitsplätze) der vorgesehenen Nutzungsänderung/Umnutzung von Logistik- in Verkaufsflächen gegenüberzustellen. Zusatzgebühren sollen nur auf dem Gebäudevolumen erhoben werden, das bisher (gemäss ursprünglicher Baubewilligung) als Lagerflächen ausgeschieden war (oder hätte ausgeschieden sein sollen) und durch die Nutzungsänderung (d.h. den Umbau und die Änderung in der Art der Benützung der angeschlossenen Liegenschaft) fortan als Verkaufsflächen genutzt wird. Dazu kann grundsätzlich auf die vom Architekten der Beschwerdeführerin vorgenommene kubische Berechnung abgestellt werden (vgl. Bf-act. 9 = Vi-act. 22).

Wenn von dem Gebäudevolumen im EG/OG1/OG2 von insgesamt 38'497.20 m<sup>3</sup> (EG: 14'452.20 m<sup>3</sup>; OG1: 12'022.50 m<sup>3</sup>; OG2: 12'022.50 m<sup>3</sup>) ursprünglich 3/5 auf Lagerflächen entfielen, so entspricht dies einem Bauvolumen für Lager von

23'098.32 m<sup>3</sup>; nach dem Umbau und der Nutzungsänderung verbleibt im EG/OG1/OG2 noch als Lager ein Bauvolumen von insgesamt 8'166.90 m<sup>3</sup> (EG: 2'486.40 m<sup>3</sup>; OG1: -; OG2: 5'680.50 m<sup>3</sup>). Die Differenz beträgt demnach 14'931.42 m<sup>3</sup> und entspricht der Nutzungsänderung/Umnutzung von Lager- in Gewerbefläche bzw. Rauminhalt. Nur in diesem Umfang kann es im Sinne eines gerechten Interessenausgleichs sachlich als gerechtfertigt gelten, dass der höhere Gebührenansatz für Büro- und Gewerbebauten von Fr. 7.00 pro m<sup>3</sup> (statt Fr. 3.50 pro m<sup>3</sup> für Lagerhallen) zur Anwendung kommt.

Dementsprechend ergeben sich folgende, von der Beschwerdeführerin durch den Umbau und die Nutzungsänderung bzw. Umnutzung von Lager- in Gewerbefläche bzw. Rauminhalt ergänzend zu entrichtende Wasseranschlussgebühren und Abwasseranschlussgebühren:

**Zusatzgebühr bei Nutzungsänderung/Umnutzung**

Mehrkubatur EG/OG1/OG2 (Büro- und Gewerbebauten) 14'931.42 m<sup>3</sup> à Fr. 7.00

.I. Kubatur EG/OG1/OG2 (Lagerhallen) 14'931.42 m<sup>3</sup> à Fr. 3.50

*Zusätzliche Anschlussgebühr je für Wasser bzw. Abwasser: Fr. 52'259.97*

*Zuzüglich 2,5% MwSt für Wasser bzw. 8,0% MwSt für Abwasser*

**6.1** Eventualiter beantragt die Beschwerdeführerin, die Wasser- und die Abwasseranschlussgebühren seien gestützt auf einen Fachbericht (insgesamt) um je 50% zu reduzieren. Der Fachbericht Anschlussgebühren der F. \_\_\_\_\_ AG vom 3. Oktober 2017 (Bf-act. 24 = Vi-act. 25) lege eindeutig dar, weshalb in jedem Fall eine Reduktion der Anschlussgebühren auf 50 % der Normalgebühr geboten und zulässig sei. Der Wasserbezug habe sich zwischen 1'365 Kubikmeter und 2'700 Kubikmeter pro Jahr bewegt, je nachdem wie viele Mitarbeitende beschäftigt gewesen seien. Dementsprechend habe immer eine betrieblich und nicht nur als Lager benutzte Gewerbebaute vorgelegen. An den heute vorhandenen Wasserbezugsmöglichkeiten werde sich durch den Umbau nachweislich nichts ändern (vgl. Beschwerde, S. 12 Ziff. III./29. f.).

**6.2** Die Vorinstanz erachtet eine Reduktion der Anschlussgebühren als nicht gerechtfertigt. Nach Ansicht der Vorinstanz würde eine Reduktion der Anschlussgebühren nur in Frage kommen, wenn z.B. technisch bedingt für Kühlzwecke ein grosser Wasserbedarf entstehe, ohne dass dabei die Abwasserreinigungsanlage im Vergleich zum "Normalfall" übermässig belastet werde, was vorliegend aufgrund des Fachberichts nicht ausgewiesen sei (vgl. Vernehmlassung, Ziff. III./6.16.)

**6.3** Gestützt auf das neue Wasserversorgungsreglement (nWVR) und Abwasserreglement (AR) kann der Gemeinderat für industrielle und gewerbliche Betriebe die Anschlussgebühren unter Berücksichtigung der Art und Menge der Wasserbereitschaft bis 50% erhöhen oder ermässigen (Art. 54 Abs. 4 nWVR), bzw. unter Berücksichtigung der Art und Menge des Abwassers je nach Belastungsgrad für eine ARA erhöhen oder ermässigen (Art. 24 Abs. 4 AR). Im Bereich des Abwasserrechts kann der Gemeinderat zudem nach Art. 22 Abs. 2 AR von der Berechnungsart der Beiträge und Gebühren abweichen, wenn deren Höhe im Einzelfall dem Nutzen, den das Grundstück durch den Bau, Unterhalt und Betrieb der Abwasseranlagen erfährt, offensichtlich nicht entspricht. Abweichungen werden (in allen Fällen) nur aufgrund eines ausgewiesenen Fachberichts bewilligt. Damit kann (zur Vermeidung sachwidriger Ergebnisse) besonderen Eigenschaften (bzw. Zwecken) der Baute Rechnung getragen werden. Dies gilt insbesondere bei Industriebauten, welche je nach Nutzungszweck einen im Verhältnis zur Bemessungsgrundlage (für die Bemessung der Anschlussgebühr) extrem niedrigen oder extrem hohen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall haben (vgl. hierzu auch Urteile des Bundesgerichts 2P.232/2006 vom 16.4.2007 Erw. 3.4; 2C\_656/2008 vom 29.5.2009 Erw. 3.5; 2C\_101/2007 vom 22.8.2007 Erw. 4.3).

**6.4** Dadurch, dass im Fachbericht Anschlussgebühren der F.\_\_\_\_\_ AG vom 3. Oktober 2017 (Bf-act. 24 = Vi-act. 25) ausgeführt wird, dass die vorgesehene Nutzungsänderung (vom Logistikzentrum zum Wohncenter) keine Mehrbelastung bringe, weder für die Wasserversorgung noch für die Abwassermenge, die Belegung des Gebäudes insgesamt kleiner werde und damit die Belastungswerte geringer ausfielen, und nicht geplant sei, die bestehenden sanitärischen Einrichtungen zu erweitern, sondern zu sanieren, wird von der Beschwerdeführerin nicht aufgezeigt, dass (und inwiefern) aufgrund besonderer Eigenschaften der Baute und deren Nutzungszweck die Bemessungsmethode (mit dem Gebäudevolumen als Bemessungsgrundlage) für die Anschlussgebühren zu einem (insgesamt) sachwidrigen Ergebnis führen würde. Die Beschwerdeführerin behauptet jedenfalls nicht, dass bei ihrer Liegenschaft (bei gesamthafter Betrachtung) der Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall stark von den durchschnittlichen Verhältnissen abweiche und das Gebäudevolumen daher in einem Missverhältnis zum Nutzungspotential ihres Wasser- und Abwasseranschlusses stehe. Sie stört sich vielmehr (auch in dem Fachbericht) hauptsächlich daran, dass die geplanten Baumassnahmen und vorgesehene Nutzungsänderung, die keine Mehrbelastung für die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen bringen sollen, eine Pflicht zur Nachzahlung von Anschlussgebühren auslösen (vgl. dazu bereits vorne Erw. 4.6).

Damit vermag die Beschwerdeführerin jedoch nicht darzutun, dass (und inwiefern) die Schematisierung, wie sie im Kausalabgaberecht aus Gründen der Praktikabilität zulässig sein muss, in ihrem Fall (insgesamt) zu einem unvernünftigen und nicht vertretbaren Ergebnis führt und sich deshalb eine Ermässigung der Anschlussgebühren oder ein Abweichen von der Berechnungsart zwingend aufdrängen sollte. Den besonderen Eigenschaften der Baute und deren Nutzungszweck wird grundsätzlich dadurch Rechnung getragen, dass die Gebührenansätze bei der Bemessung der Anschlussgebühren aufgrund des Gebäudeinhalts je nach Gebäudezweck (Wohnbauten, Büro- und Gewerbebauten, Öffentliche Gebäude, Garagen, Neben- und Industriebauten, Lager ohne angegliederten Betrieb) differenziert werden. Diese Berechnungsart berücksichtigt bereits weitgehend die Besonderheiten der einzelnen Arten von Bauten und ihrer Nutzung. Es kann insofern auch nicht von einem Verstoss gegen das Äquivalenzprinzip oder von einer Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes gesprochen werden. Inwiefern sich ansonsten die Liegenschaft der Beschwerdeführerin hinsichtlich des Wasserverbrauchs bzw. Abwasseranfalls wesentlich von gewöhnlichen Gewerbebauten unterscheiden soll, ist aufgrund des Fachberichts nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin vermag damit nicht darzutun, inwiefern die Anwendung der ordentlichen Bemessungsregeln zu einem geradezu unhaltbaren Ergebnis führen sollte. Wenn deshalb die Vorinstanz aufgrund des Fachberichts eine Ermässigung der Anschlussgebühren oder ein Abweichen von der Berechnungsart nicht als gerechtfertigt erachtet, ist dies nicht zu beanstanden.

**7.1** Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als teilweise begründet und ist insofern im Sinne der Erwägungen gutzuheissen, als die durch die Beschwerdeführerin ergänzend zu entrichtenden Wasseranschlussgebühren auf Total Fr. 53'566.45 (inkl. 2.5% MwSt) und Abwasseranschlussgebühren auf Total Fr. 56'440.75 (inkl. 8.0% MwSt) herabzusetzen sind. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

**7.2** Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die Verfahrenskosten von Fr. 3'000.-- (inkl. Kanzleigeühren und Barauslagen) je zur Hälfte (je Fr. 1'500.--) zu Lasten der Beschwerdeführerin und der Vorinstanz (§ 72 Abs. 2 VRP).

**7.3** Der anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdeführerin ist zudem zu Lasten der Vorinstanz eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen (§ 74 Abs. 1 VRP), welche in Beachtung des kantonalen Gebührentarifs für Rechtsanwälte vom 27. Januar 1975 (GebTRA; SRSZ 280.411), welcher für das Honorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht in § 14 einen Rahmen von Fr. 300.-- bis Fr. 8'400.-- vorsieht, und unter Beachtung der in § 2 des Gebührentarifs

enthaltenen Kriterien, in Ausübung des pflichtgemässen Ermessens auf Fr. 1'500.-- (inkl. MwSt und Barauslagen) festgesetzt wird.

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Beschluss des Gemeinderates Altendorf vom 20. Oktober 2017 aufgehoben und im Sinne der Erwägungen werden die durch die Beschwerdeführerin ergänzend zu entrichtenden Wasseranschlussgebühren auf Total Fr. 53'566.45 (inkl. 2.5% MwSt) und Abwasseranschlussgebühren auf Total Fr. 56'440.75 (inkl. 8.0% MwSt) herabgesetzt. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 3'000.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) festgesetzt und je zur Hälfte (je Fr. 1'500.--) der Beschwerdeführerin und der Vorinstanz auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat am 4. Dezember 2017 einen Kostenvorschuss von Fr. 800.-- bezahlt, so dass eine offene Forderung von Fr. 700.-- verbleibt.  
  
Die Vorinstanz und die Beschwerdeführerin haben ihr Kostentreffnis innert 30 Tagen seit Zustellung des vorliegenden Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts einzuzahlen.
3. Die Vorinstanz hat der anwaltschaftlich vertretenen Beschwerdeführerin für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'500.-- (inkl. Barauslagen und MwSt) zu entrichten.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, BGG, SR 173.110).  
  
Soweit die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nicht zulässig ist, kann in derselben Rechtsschrift subsidiäre Verfassungsbeschwerde\* erhoben und die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 113ff. BGG).
5. Zustellung an:
  - den Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin (2/R)
  - die Vorinstanz (R)
  - den Regierungsrat (2)
  - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (z.K.).

Schwyz, 26. Juni 2018

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

**\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Rumantsch Grischun) abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

Versand: 6. August 2018