

Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



II 2021 82

Entscheid vom 21. Februar 2022

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,

gegen

Gemeinderat Schübelbach, Grünhaldenstrasse 3,
Postfach 74, 8862 Schübelbach,
Vorinstanz,

Gegenstand

Kausalabgaben (Anschlussgebühren Liegenschaftsentwässerung)

Sachverhalt:

A. Die A. _____ AG ist Eigentümerin des Grundstücks KTN xxx (Grundbuch Schübelbach). Mit Beschluss Nr. 198 vom 8. Juni 2021 erteilte der Gemeinderat Schübelbach die Bewilligung für den Abbruch des Wohnhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses unter Auflagen und Bedingungen.

Mit der Bewilligung wurden Anschlussgebühren Liegenschaftsentwässerung von Total Fr. 17'992.40 inkl. MwSt. 7.7% in Rechnung gestellt (vgl. Baubewilligung Erwägungen 1.2.12. und Beschluss Dispositiv-Ziffer 2.1.2.; Bf-act. 1):

1.2.12. Anschlussgebühren Liegenschaftsentwässerung

(...)

Gebührenberechnung:

Total				17'992.40 Fr.
MwSt. 7.7%				1'286.40 Fr.
				16'706.00 Fr.

		Menge	Einheitspreis	Teilsummen
Mehrfamilienhäuser	Gebäudevolumen (SIA 416)	2'933 m ³	10 Fr.	29'330.00 Fr.
Mehrfamilienhäuser	Bewohnergleichwerte	12 BW	234 Fr.	2'808.00 Fr.
Reduktion	Versickerung Meteor-Wasser Reduktion 24.3% auf Position „Gebäudevolumen“	2'933 m ³	-2.43 Fr.	-7'127.00 Fr.
Reduktion	Bezahlte Anschlussgebühr (indexiert) Bestand	-1	6'901 Fr.	-6'901.00 Fr.
Ein- und Zweifamilienhäuser	Bewohnergleichwerte Bestand	-6 BW	234 Fr.	-1'404.00 Fr.

B. Gegen den Beschluss Nr. 198 des Gemeinderats Schübelbach vom 8. Juni 2021 (Versand: 21.6.2021) erhebt die A. _____ AG mit Eingabe vom 12. Juli 2021 (Postaufgabe am gleichen Tag) rechtzeitig innerhalb der Rechtsmittelfrist von 20 Tagen Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Schwyz mit folgenden Anträgen:

1. Ziff. 2.1.2. des Beschlusses Nr. 198 des Gemeinderates Schübelbach vom 8. Juni 2021 sei aufzuheben und der von der Beschwerdeführerin zu leistende Betrag für den Anschluss an die Liegenschaftsentwässerung auf CHF 11'310.-- exkl. MwSt. bzw. CHF 12'180.90 inkl. MwSt. festzusetzen. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Die Beschwerde sei dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz als Sprungbeschwerde zu überweisen.

3. Der Beschwerde sei vorsorglich die aufschiebende Wirkung für die unangefochtenen Teile, d.h. für die eigentliche Baubewilligung, zu entziehen und es sei für den unangefochtenen Teil des Beschlusses Nr. 198 des Gemeinderates Schübelbach vom 8. Juni 2021 die Teilrechtskraft zu erteilen.
4. Alles unter Kostenfolge zu Lasten der Vorinstanz.

C. Mit Verfügung vom 13. Juli 2021 hat der Regierungsrat die Beschwerde gestützt auf § 52 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRP; SRSZ 234.110) vom 6. Juni 1974 als Sprungbeschwerde zum Entscheid an das Verwaltungsgericht überwiesen.

D. Mit Vernehmlassung ans Verwaltungsgericht vom 23. August 2021 beantragt der Gemeinderat Schübelbach die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

E. Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Stellungnahme vom 17. September 2021 zur Vernehmlassung des Gemeinderats Schübelbach vom 23. August 2021 an ihren Anträgen gemäss Beschwerde vom 12. Juli 2021 fest.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. Die Beschwerde richtet sich nur gegen Dispositiv-Ziffer 2.1.2 des Beschlusses Nr. 198 des Gemeinderates Schübelbach vom 8. Juni 2021 bzw. die darin festgesetzten Anschlussgebühren für die Liegenschaftsentwässerung, nicht aber gegen die erteilte Baubewilligung und die damit verbundenen weiteren Auflagen und Bedingungen. Soweit der Beschluss Nr. 198 des Gemeinderates Schübelbach vom 8. Juni 2021 nicht angefochten wurde, ist er in Rechtskraft erwachsen. Antrag Ziffer 3 der Beschwerde (Entzug aufschiebende Wirkung für unangefochtene Teile resp. Erteilung Teilrechtskraft) ist deshalb als gegenstandslos zu betrachten.

2.1 Im vorliegenden Fall gelangt nicht mehr das Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach vom 1. Januar 2005 zur Anwendung, sondern das neue Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach vom 26. April 2019 (im Folgenden: RSE). Dieses Reglement ist per 1. Juni 2020 in Kraft getreten. Mit Inkrafttreten dieses Reglements wurde das Reglement über die Siedlungsentwässerung vom 1. Januar 2005 mit den Anhängen 1 + 2 aufgehoben.

2.2 Das neue Reglement sieht in Art. 24 Abs. 1 RSE vor, dass die Grundeigentümer für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt, die Sanierung und den Ersatz

der öffentlichen Abwasseranlagen eine einmalige Anschlussgebühr, und wiederkehrende Benützungsgebühren zu entrichten haben.

2.3 Art. 25 RSE regelt die Anschlussgebühr für bestehende und neue Bauten.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 RSE haben die Grundeigentümer für die Grundstückentwässerung der bestehenden und neuen Gebäude und Anlagen an die Erstellung der Abwasseranlagen eine einmalige Anschlussgebühr zu leisten.

Die Anschlussgebühr wird gestützt auf das Gebäudevolumen (GV) gemäss Norm SN 504 416 (SIA 416) und die Einwohnergleichwerte (EGW) gemäss VSA-Leitfaden errechnet (Art. 25 Abs. 2 RSE).

Leitet der Grundeigentümer das unverschmutzte Abwasser auf eigene Kosten unschädlich und nicht via öffentliche Kanäle (Schmutz- oder Regenwasser) ab, so kann die Anschlussgebühr im Verhältnis der angeschlossenen Flächen, jedoch um höchstens 30 % ermässigt werden (Art. 25 Abs. 6 RSE).

2.4 Art. 26 RSE regelt die Anschlussgebühren bei An-, Um- und Wiederaufbauten sowie bei Nutzungsänderungen.

Gemäss Art. 26 Abs. 1 RSE sind die Anschlussgebühren bei Änderungen in der Art der Überbauung oder Benützung einer angeschlossenen Liegenschaft, sowie bei Wiederaufbau den neuen Verhältnissen anzupassen und der entsprechende Mehrbetrag nachträglich zu entrichten. Eine Rückerstattung ist ausgeschlossen.

Bei An- und Umbauten wird die erstellte Mehrkubatur und die Zunahme der Einwohnergleichwerte berechnet (Art. 26 Abs. 2 RSE).

Bei Wiederaufbau infolge Gebäudeabbruchs erfolgt eine Anrechnung der bisher bezahlten Anschlussgebühren, sofern innert 5 Jahren mit dem Neubau begonnen wird. Andernfalls sind die vollen Anschlussgebühren zu zahlen. Die bisher bezahlten Anschlussgebühren werden unter Berücksichtigung der Teuerung in Abzug gebracht. Die Teuerung wird gemäss dem Zürcher Baukostenindex berücksichtigt (Art. 26 Abs. 3 RSE).

Bei Nutzungsänderungen werden die Anschlussgebühren neu berechnet. Dabei werden die Anschlussgebühren für die alte und neue Nutzung gemäss geltendem Reglement ermittelt und die Differenz (Mehrbetrag) nachträglich verrechnet (Art. 26 Abs. 4 RSE).

3.1 Strittig ist die Festsetzung der Anschlussgebühren Liegenschaftsentwässerung für den Neubau des Mehrfamilienhauses nach Abbruch des Wohnhauses (Art. 26 Abs. 3 und Art. 25 Abs. 6 RSE).

3.2 Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Grundsatzes der Einmaligkeit der Anschlussgebühr geltend.

Es sei falsch, wenn die Vorinstanz die volle Anschlussgebühr für den Neubau errechne und davon einfach nur die in der Vergangenheit bezahlten Gebühren in Abzug bringe. Richtigerweise müsse die Gebührenermittlung die Wertsteigerung (Mehrwert) und die Zunahme der Einwohnergleichwerte berücksichtigen.

Weiter sei die Gewährung einer Reduktion der Anschlussgebühr von nur 24.3% nicht nachvollziehbar. Da im Neubau das unverschmutzte Abwasser auf eigene Kosten unschädlich und nicht via öffentliche Kanäle abgeleitet werde, sei die volle Reduktion von 30 % zu gewähren.

Im Einzelnen ergibt dies gemäss Beschwerdeführerin folgende Berechnung der effektiv geschuldeten Anschlussgebühren:

Bestehendes, abgeholtes Gebäudevolumen:	850 m ³
Anschlussgebühr teuerungsbedingt zum heutigen Wert für bereits abgeholtes Gebäudevolumen:	850 m ³ x Fr. 12.50 = Fr. 10'625.00
Neues Gebäudevolumen:	2'933 m ³
Anschlussgebühr für neues Gebäudevolumen:	2'933 m ³ x Fr. 10.00 = Fr. 29'330.00
Effektiver Mehrwert bzw. Wertsteigerung:	Fr. 29'330.00 - Fr. 10'625.00 = Fr. 18'705.00
Anschlussgebühr in Bezug auf Mehrkubatur:	Fr. 18'705.00
Anschlussgebühr in Bezug auf Bewohnergleichwerte (12 EGW x Fr. 234.00 abzüglich 6 EGW x Fr. 234.00):	Fr. 1'404.00
abzüglich Reduktion von 30% (30 % von 2'933 m ³ x Fr. 10.00):	<u>- Fr. 8'799.00</u>
Total Anschlussgebühren:	Fr. 11'310.00 (Fr. 12'180.90 inkl. MwSt.)

3.3 Die Vorinstanz vertritt dagegen den Standpunkt, dass bei der angefochtenen Anschlussgebühr für die Liegenschaftsentwässerung die Reduktion "Bezahlte Anschlussgebühr (indexiert) Bestand" korrekt vorgenommen worden sei, dies in Übereinstimmung mit der massgebenden gesetzlichen Grundlage im neuen Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach, welches den Grundsatz der Einmaligkeit der Anschlussgebühr unter Beachtung der Rechtsprechung umsetze.

Selbst wenn man – trotz der nunmehr unmissverständlichen Regelung im neuen und erst am 1. Juni 2020 in Kraft getretenen Reglement – unter Hinweis auf EGV-SZ 1999 Nr. 21 nur eine Zusatzgebühr für das Mehrvolumen veranschlagen wollte, würde sich keine Anrechnung im Sinne der Argumentation der Beschwerdeführerin ergeben. Gemäss Vorinstanz ergäbe sich bei einer solchen Vorgehensweise im Vergleich zur verfügbaren Anschlussgebühr nur eine geringe Differenz von Fr. 152.25 (Fr. 18'144.65 statt Fr. 17'992.40; vgl. Vernehmlassung der Vorinstanz vom 23.8.2021; Vi-act. "Berechnung Anschlussgebühr Liegenschaftsentwässerung nach Mehrkubatur"):

	Berechnungsart	Menge	Einheitspreis gemäss Reglement	Teilsummen
Anschlussgebühren nach Mehrkubatur				18'144.65 Fr.
Mehrwertsteuer	7.7%			1'297.25 Fr.
				16'847.40 Fr.
Kubatur neues MFH	Gebäudevolumen nach SIA 416	2'933 m3		
Kubatur bisheriges Gebäude	Gebäudevolumen nach SIA 416	-850 m3		
Mehrkubatur		2'083 m3	10.00 Fr.	20'830.00 Fr.
Einwohnergleichwerte neues MFH	EGW gemäss VSA	12 EGW		
Einwohnergleichwerte bisheriges Gebäude	EGW gemäss VSA	-6 EGW		
Zusätzliche EGW		6 EGW	234.00 Fr.	1'404.00 Fr.
Reduktion Versickerung max. 30% (Reglement Art. 25 Abs. 6)				
- Total befestigte Fläche = max. Ermässigung		291 m2	-6'670.20 Fr.	
- Anteil Fläche die der Versickerung zugeführt wird		235 m2	-5'386.60 Fr.	-5'386.60 Fr.

Im vorliegenden Fall bestehe aber keine Rechtsunsicherheit, nachdem das neue Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach auch die Handhabung nach Methodenwechsel klar regle (das Abwasserreglement vom 1. Januar 2005 habe bereits auf den Gebäudeinhalt und die Bewohnergleichwerte abgestellt; das Kanalisations-Reglement vom 18. Mai 1969 habe als massgebendes Bemessungskriterium noch den Brand-Assekuranzwert plus Beiträge je Bewohnergleichwerte gekannt; vgl. auch VGE II 2015 14 vom 15. Dezember 2016 Erw. 3.5, die Gemeinde Schübelbach betreffend).

Im Weiteren sei auch die gewährte Reduktion von 24.3% anstelle der von der Beschwerdeführerin geforderten gesetzlich maximal zulässigen Ermässigung in der Höhe von 30% nachvollziehbar und korrekt. Beim vorliegenden Bauvorhaben würden 291 m² befestigte Fläche ausgewiesen, davon würden 56 m² über die Kanalisation entwässert. Somit betrage der Versickerungsanteil 81%. Dies ergebe (entsprechend 81% von 30%) die gewährte Reduktion von 24.3%.

4.1 Nach ständiger Rechtsprechung wird es in Fällen, wo die Bemessungsmethode lediglich die tatsächliche Überbauung einer Liegenschaft berücksichtigt, grundsätzlich als zulässig erachtet, dass bei einer nachträglichen Veränderung der Bemessungsgrundlage eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben wird, wenn die massgebenden Vorschriften eine entsprechende Nachforderung vorsehen (vgl. Entscheid VGer SZ II 2017 104 vom 26.6.2018 publiziert in EGV-SZ 2018 B 5.1 S. 112 ff. Erw. 2.4 S. 114 f. mit weiteren Hinweisen; vgl. auch VGE II 2015 14 vom 15.12.2016 i.S. X. AG gegen Gemeinderat Schübelbach betreffend Gebühren/Beiträge für Liegenschaftsentwässerung, Wasserversorgung, Elektroversorgung Erw. 1.2).

Das Rechtsgleichheitsgebot verlangt sodann, dass Ersatzbauten grundsätzlich gleich zu behandeln sind wie Um- und Erweiterungsbauten (vgl. Entscheid VGer SZ II 2014 52 vom 22.7.2015 Erw. 3.1.4 [Anschlussgebühren Wasserversorgung; Wiederaufbau eines vollständig abgebrannten Wohnhauses] mit Hinweisen auf Urteile BGer 2C_722/2009 vom 8.11.2010 Erw. 3.4; 2P.78/2003 vom 1.9.2003 Erw. 3.6; 2C_153/2007 vom 10.10.2007 Erw. 5.3; zuletzt auch bestätigt in Entscheid VGer SZ II 2019 96 vom 8.4.2020 Erw. 3.2.3 [Vorteilsabgabe Strassenabstand] und insbesondere auch bestätigt in Entscheid VGer SZ II 2015 14 vom 15.12.2016 i.S. X. AG gegen Gemeinderat Schübelbach betreffend Gebühren/Beiträge für Liegenschaftsentwässerung, Wasserversorgung, Elektroversorgung Erw. 5.3.1 [Anschlussgebühren Wasserversorgung] sowie Entscheid VGer SZ II 2020 67 vom 16.11.2020 i.S. A. und B. gegen Gemeinderat Schübelbach betreffend Anschlussgebühren Wasserversorgung und Elektroversorgung Erw. 1.2).

Die Regelung im neuen Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach ist mithin verfassungskonform auszulegen und Ersatzbauten sind grundsätzlich gleich zu behandeln wie Um- und Erweiterungsbauten. Konkrete Besonderheiten können eine andere Beurteilung aufdrängen (vgl. dazu bereits Entscheid VGer SZ II 2015 14 vom 15.12.2016 i.S. X. AG gegen Gemeinderat Schübelbach betreffend Gebühren/Beiträge für Liegenschaftsentwässerung, Wasserversorgung, Elektroversorgung Erw. 5.3.1 [Anschlussgebühren Wasserversorgung]).

4.2 Die Vorinstanz äusserte sich nicht dazu, weshalb im neuen RSE die ergänzenden Anschlussgebühren bei Wiederaufbau infolge Gebäudeabbruchs (Art. 26 Abs. 3 RSE; Anrechnung bezahlter Anschlussgebühren teuerungsangepasst) grundsätzlich anders berechnet werden (sollen) als bei An- und Umbauten (Art. 26 Abs. 2 RSE; Mehrkubatur und Zunahme EGW).

Bei der Entstehungsgeschichte spielte offenbar eine Rolle, dass auf der Ertragsseite davon ausgegangen werden muss, dass in den nächsten Jahren weniger Einnahmen resultierten, wenn bei den jeweils zur Ausführung gelangenden Ersatzbauten die Anschlussgebühr wie bei An- und Umbauten nur auf die Differenzkubatur zum Bestand erhoben werden kann. Dies, weil infolge des knappen Baulands effektive Neubauten weniger realisiert werden können (vgl. Bericht zur Beschlussfassung über das Reglement über die Siedlungsentwässerung [Abwasserreglement] der Gemeinde Schübelbach vom 26.4.2019).

Wie das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 1. September 2003 festgehalten hat, steht ausser Frage, dass auch Gemeinden, deren Gebiet weitgehend überbaut ist und in denen vermehrt nur noch Umbauten und Ersatzbauten entstehen, auf Abgaben zur Finanzierung der Erneuerung ihrer Abwasseranlagen angewiesen sind, jedoch vermag dieser Umstand die Gemeinde nicht davon zu entbinden, dass sich die Gemeinde bei der Erhebung ergänzender Anschlussgebühren für Umbauten und Ersatzbauten an die Schranken der Rechtsgleichheit zu halten hat (vgl. das Urteil BGer 2P.78/2003 vom 1.9.2003 Erw. 3.7).

Eine andere Beurteilung kann sich gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung allenfalls dann aufdrängen, wenn das abgebrochene Gebäude baufällig war und der ihm dienende Anschluss während längerer Zeit nicht mehr benutzt wurde (vgl. das Urteil BGer 2C_153/2007 vom 10.10.2007 Erw. 5.2).

Das Bundesgericht hat in seiner Rechtsprechung ausserdem auch festgehalten, dass eine Gleichbehandlung von Um- und Erweiterungsbauten sowie von eigentlichen Ersatzbauten sich bis zu einem gewissen Grad schon aus praktischen Gründen aufdrängt, da zwischen ihnen letztlich keine scharfe Trennung gemacht werden kann. Bei Um- und Erweiterungsbauten kann die neu geschaffene Baubsubstanz wert- und volumenmässig neben der verbliebenen Altsubstanz derart dominieren, dass der Vorgang baulich und wirtschaftlich der Erstellung einer Ersatzbaute gleich- oder nahekommt (vgl. die Urteile BGer 2C_153/2007 vom 10.10.2007 Erw. 5.3 und 2P.78/2003 vom 1.9.2003 Erw. 3.6).

4.3 Vorliegend macht das neue Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach in dieser Hinsicht keinerlei Differenzierung und es stellt auch nicht darauf ab, aus welchem Grund eine Baute abgebrochen wird und wie lange sie bestanden hat. Das Kriterium des Lebensalters eines Gebäudes findet im fraglichen Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach keine Grundlage, und es kann auch nicht allgemein unterstellt werden, dass Wiederaufbauten infolge Gebäudeabbruchs stets nur dann errichtet werden, wenn das frühere Gebäude das Ende seiner Lebensdauer erreicht hat und es wegen seiner Baufälligkeit abgebrochen wird. Wie das Bundes-

gericht festgestellt hat, wird damit ausgeblendet, dass oftmals Bauten aufgrund neuer wirtschaftlicher Bedürfnisse oder aus anderen Gründen lange vor Ablauf ihrer Lebensdauer beseitigt und durch neue Bauten ersetzt werden (vgl. Urteil BGer 2C_153/2007 vom 10.10.2007 Erw. 5.2).

Die Vorinstanz behauptet auch gar nicht, dass die Lebensdauer des bestehenden Gebäudes abgelaufen sei und der Anschluss auf der Liegenschaft seit längerer Zeit ausser Gebrauch gewesen sei. Auch wenn das bestehende Gebäude vollständig abgebrochen und das bewilligte Mehrfamilienhaus komplett neu errichtet wird, ist die Situation nicht grundsätzlich anders zu beurteilen als bei einem Eigentümer, der ein Gebäude lediglich um- oder erweitert oder sogar baugleich umbaut. Konkrete Besonderheiten, die eine andere Beurteilung aufdrängen, werden durch den allgemeinen Hinweis der Vorinstanz auf die massgebende gesetzliche Grundlage im neuen Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach nicht aufgeführt.

Die Ungleichbehandlung von Wiederaufbauten infolge Gebäudeabbruchs im Verhältnis zu den An- und Umbauten verstösst unter den gegebenen Umständen gegen die allgemeinen Schranken des Gleichbehandlungsgebotes und des Willkürverbotes. Der Regelung im neuen Reglement über die Siedlungsentwässerung der Gemeinde Schübelbach ist deshalb zufolge Verfassungswidrigkeit die Anwendung zu versagen und der Wiederaufbau infolge Gebäudeabbruchs ist grundsätzlich gleich zu behandeln wie Um- und Erweiterungsbauten.

4.4 Nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermag die Vorinstanz aus dem Entscheid VGer SZ II 2020 67 vom 16. November 2020 die Gemeinde Schübelbach betreffend, in welchem Fall das Verwaltungsgericht eine andere Sach- und Rechtslage zu beurteilen hatte. Dieser Entscheid betraf die Verrechnung provisorischer Anschlusskosten Wasserversorgung nach dem Brandversicherungswert und dem tatsächlichen Aufwand für die Sanitärkosten. Im Anhang A zum Reglement über die Abgabe von Wasser der Gemeindewerke Schübelbach (RAW) vom 1. Januar 2004 ist vorgesehen, dass bei Umbau oder Erweiterung bestehender Gebäude, die eine wesentliche Erhöhung des Brandversicherungswertes zur Folge haben, der Mehrwert gebührenpflichtig ist. Die Gemeinde Schübelbach vertrat die Auffassung, bei der Anrechnung der (früher bezahlten) Anschlussgebühr Wasserversorgung müsse keine teuerungsbedingte Wertsteigerung berücksichtigt werden. Das Verwaltungsgericht stellte klar, dass bei der Ermittlung der neuen Gebühr bei der Anrechnung der ersten, bereits bezahlten Anschlussgebühr die erste Gebühr teuerungsbedingt anzupassen sei.

Diese Rechtsprechung steht in keinem Widerspruch zu EGV-SZ 1999 Nr. 21 S. 68 ff., wonach beim Neubau (anstelle eines Altbaus) auf einer bereits ange-

schlossenen und überbauten Liegenschaft als Bemessungsgrundlage für die zusätzliche Anschlussgebühr grundsätzlich die Mehrkubatur heranzuziehen ist, wenn aktuell der Kubikinhalte des umbauten Raumes als Bemessungskriterium gilt. In dem beurteilten Fall enthielt das geltende Kanalisationsreglement bei der Berechnung der Anschlussgebühr eine Methodenänderung vom Brandassekuranzwert zum Kubikinhalte des umbauten Raumes. Es stellte sich aus Sicht des Verwaltungsgerichts die Frage, wie die erste bereits bezahlte Anschlussgebühr bei der Ermittlung der neuen Gebühr anzurechnen sei. Es fragte sich namentlich, ob bei der Anrechnung die erste Gebühr teuerungsbedingt anzupassen wäre, oder ob so vorzugehen sei, wie wenn die erstmalige Gebühr ebenfalls nach Kubaturen berechnet wurde. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, für das zuletzt genannte Vorgehen spreche, dass der Tatbestand für die zusätzliche Anschlussgebühr unter dem neuen Recht eingetreten sei und das neue Recht die Anschlussgebühren grundsätzlich nach Kubaturen bemesse. Entsprechend verhält es sich auch im vorliegend zu beurteilenden Fall.

Bereits im Entscheid VGE II 2015 14 i.S. X. AG gegen Gemeinderat Schübelbach erklärte das Verwaltungsgericht denn auch, dass an seiner Rechtsprechung festzuhalten sei. Dieser Entscheid erging zwar noch zum früheren Reglement über die Siedlungsentwässerung vom 1. Januar 2005 der Gemeinde Schübelbach, mit welchem allerdings in der Gemeinde Schübelbach bereits der Methodenwechsel vom Brand-Assekuranzwert plus Beiträge je Bewohnergleichwerte zur Gebäudekubatur plus Beiträge je Bewohnergleichwerte vollzogen worden war. Zunächst führte das Verwaltungsgericht aus, der Umstand, dass die Bewohnergleichwerte beibehalten worden seien, ändere nichts daran, dass die Anschlussgebühren nach dem Methodenwechsel wesentlich nach Kubaturen bemessen würden, weshalb an der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts festzuhalten und auf die Mehrkubatur als Bemessungsgrundlage für die zusätzliche Anschlussgebühr abzustellen sei. In der Folge fügte das Verwaltungsgericht hinzu, in derselben Weise sei demzufolge auch die auf den Wiederaufbau entfallende höhere Anzahl von Bewohnergleichwerten zu berücksichtigen. Eine Verrechnung der veranschlagten (an die Teuerung angepassten) Anschlussgebühren entfalle. Die zusätzliche Abwasseranschlussgebühr ermittelte das Verwaltungsgericht sodann durch Multiplikation der auf den Wiederaufbau entfallenden höheren Anzahl von Bewohnergleichwerten mit dem gemäss geltendem Reglement anwendbaren Bemessungsansatz. Zur Berechnung der zusätzlichen Anschlussgebühr für die erstellte Mehrkubatur waren die Anschlussgebühren für die alte und die neue Kubatur zu den anwendbaren Bemessungsansätzen gemäss geltendem Reglement zu ermitteln und die Differenz (Mehrbetrag) nachträglich zu verrechnen.

Damit ist im Entscheid VGE II 2015 14 i.S. X. AG gegen Gemeinderat Schübelbach durch das Verwaltungsgericht auch bereits entschieden worden, wie die zusätzliche Anschlussgebühr für die erstellte Mehrkubatur (und die Zunahme der Einwohnergleichwerte) zu berechnen ist, wenn gegebenenfalls gemäss geltendem Reglement für die Kubaturen der Neubaute (ganz oder teilweise) andere Bemessungsansätze als für die Kubaturen des abgebrochenen Gebäudes anwendbar sind (vgl. zum Ganzen: Entscheid VGer SZ II 2015 14 i.S. X. AG gegen Gemeinderat Schübelbach vom 15.12.2016 Erw. 3).

4.5 Schliesslich ist zwischen den Parteien die Reduktion der Anschlussgebühr strittig, und es scheint insgesamt unklar zu sein, wie die Ermässigung der Anschlussgebühr korrekt zu berechnen ist.

Die strittige Norm, Art. 25 Abs. 6 RSE, lautet wörtlich:

Leitet der Grundeigentümer das unverschmutzte Abwasser auf eigene Kosten unschädlich und nicht via öffentliche Kanäle (Schmutz- oder Regenwasser) ab, so kann die Anschlussgebühr im Verhältnis der angeschlossenen Flächen, jedoch um höchstens 30 % ermässigt werden.

4.5.1 Vorliegend steht fest, dass der Neubau eine befestigte, d.h. zu entwässernde Fläche von 291 m² aufweisen wird und davon 56 m² (19%) über die Kanalisation sowie 235 m² (81%) via Sickerung entwässert werden sollen.

4.5.2 Gestützt auf Art. 25 Abs. 6 RSE anerkannte die Vorinstanz eine Ermässigung von 24.3%, was dem Anteil Sickerfläche (81%) von der maximalen Ermässigung von 30% entspreche. In der Folge berechnete sie die Reduktion auf der Position 'Gebäudevolumen', was eine Ermässigung von Fr. 7'127.-- ergab (2'933 m² x Fr. 10 x 24.3%).

4.5.3 Demgegenüber macht die Beschwerdeführerin eine volle Reduktion von 30% geltend, "da im Neubau das unverschmutzte Abwasser auf eigene Kosten unschädlich und nicht via öffentliche Kanalisation abgeleitet wird". Auch die Beschwerdeführerin berechnet die Reduktion von 30% auf der Position 'Gebäudevolumen', was eine Ermässigung von Fr. 8'799.-- ergab (2'933 m² x Fr. 10 x 30%).

4.6 Dass beim vorliegenden Wiederaufbau die Voraussetzung für eine Reduktion der Anschlussgebühr erfüllt ist (unschädliche Ableitung von unverschmutztem Abwasser auf eigene Kosten nicht via öffentliche Kanäle), ist unstrittig. Immerhin gilt es aber anzumerken, dass die Reduktion in Art. 25 RSE, welcher die Anschlussgebühr für bestehende und neue Bauten regelt, gewährt wird, während in Art. 26 RSE, der die Anschlussgebühr für den hier vorliegenden Wiederaufbau

regelt, genau genommen keine Reduktion vorgesehen ist. Aber ganz offensichtlich entspricht es dem Willen der Gemeinde Schübelbach, die Reduktion in allen Fällen zu gewähren.

Bezüglich Bestimmung der Höhe der Reduktion stehen hier zwei Fragen im Vordergrund: Wie wird die prozentuale Ermässigung ermittelt und von welchem Betrag wird die Reduktion gewährt?

4.6.1 Bezüglich Ermittlung der prozentualen Ermässigung gilt es zu klären, wie die Bestimmung "die Anschlussgebühr kann im Verhältnis der angeschlossenen Flächen, jedoch um höchstens 30% ermässigt werden" zu verstehen ist.

Auch wenn das 'Verhältnis der angeschlossenen Flächen' keinesfalls selbsterklärend erscheint, so kann darunter letztlich nur das Verhältnis der Fläche, deren unverschmutztes Wasser nicht in die Kanalisation abgeführt wird, zur Fläche, die an die Kanalisation angeschlossen ist, gemeint sein. Dieses Verhältnis beträgt vorliegend wie festgestellt 81% (Sickerung) zu 19% (Kanalisationsanschluss).

Damit aber ist die Frage, wie hoch nun die Ermässigung ist, weiterhin unbeantwortet. Gemäss Vorinstanz entsprechen 100% Sickerung einer Ermässigung von 30%. Diese Ermässigung reduziert sich entsprechend dem Verhältnis Sickerung zu Kanalisationsanschluss. Demgegenüber ist die Forderung der Beschwerdeführerin so zu interpretieren, dass eine Ermässigung von 30% erfolgt, sobald die Sickerfläche 30% oder mehr ausmacht, d.h. die Ermässigung entspricht grundsätzlich dem Anteil der Sickerfläche aber höchstens 30%.

Tatsächlich lässt der Wortlaut von Art. 25 Abs. 6 RSE beide Auslegungen zu. Zulässig erscheint damit aber insbesondere auch die Auslegung der Gemeinde. Der Gemeinde aber kommt im Bereich der Anschlussgebühren ein durch das Gericht zu beachtendes Mass an Gemeindeautonomie zu, welche sich insbesondere auch auf den Vollzug eigener kommunaler Vorschriften erstreckt (BGE 143 I 272 Erw. 2.3.1). Die Beschwerdeinstanz ersetzt eine sachlich vertretbare Auslegung durch die kommunalen Behörden nicht durch eine andere, ebenfalls vertretbare Auslegung. Vielmehr greift sie lediglich dann korrigierend ein, wenn sich die Rechtsauffassung der Kommunalbehörden als unhaltbar erweist (§ 55 VRP; vgl. VGE II 2013 139 vom 15.4.2014 Erw. 6.2 m.w.H.). Vorliegend besteht kein Anlass, die konkrete Anwendung von Art. 25 Abs. 6 RSE durch die Vorinstanz zu korrigieren. Für ihre Auslegung spricht denn vor allem auch die Tatsache, dass sie entsprechend dem Willen des Gesetzgebers (die Abwasserreinigungsanlagen zu entlasten) mehr Anreiz schafft, unverschmutztes Wasser auf möglichst viel Fläche versickern zu lassen. Die gewährte prozentuale Ermässigung von 24.3% ist nicht zu beanstanden.

4.6.2 Sowohl die Vorinstanz als auch die Beschwerdeführerin nehmen die Reduktion auf der Position 'Gebäudevolumen' vor. Woraus sie dies ableiten, bleibt unklar. Aus dem Wortlaut von Art. 25 Abs. 6 RSE ergibt sich dies auf jeden Fall nicht. Vielmehr bestimmt dieser ausdrücklich, dass die 'Anschlussgebühr' ermässigt werden kann. Die Anschlussgebühr aber setzt sich zusammen aus der Position 'Gebäudevolumen' und der Position 'Einwohnergleichwerte'.

4.6.3 Des Weiteren haben Vorinstanz und Beschwerdeführerin die Ermässigung auf dem Neubau (wenn auch zu Unrecht nur auf der Position 'Gebäudevolumen') berechnet und den daraus resultierenden Betrag von der Anschlussgebühr abgezogen. Auch dies ergibt sich so aus dem Wortlaut nicht. Gemäss Wortlaut ist die Anschlussgebühr zu ermässigen. Die Anschlussgebühr bei An-, Um- und Wiederaufbauten sowie bei Nutzungsänderungen ergibt sich aus Art. 26 RSE. Sie berechnet sich bei An-, Um- und Wiederaufbauten (vgl. oben Erw. 4.3 und 4.4) aufgrund der erstellten Mehrkubatur und der Zunahme der Einwohnergleichwerte. Mithin ist auch die Ermässigung im Sinne von Art. 25 Abs. 6 RSE grundsätzlich auf der Mehrkubatur und der Zunahme der Einwohnergleichwerte zu berechnen.

5. Im Ergebnis führt dies zu folgender Berechnung der zusätzlichen Anschlussgebühren Liegenschaftsentwässerung (Mehrbetrag):

Abrechnung Mehrkubatur:

Kubatur neues MFH	2'933 m ³	à Fr. 10.00/m ³ (Ansatz für MFH)	Fr. 29'330.00
./ Kubatur bisheriges Gebäude	850 m ³	à Fr. 12.50/m ³ (Ansatz für EFH)	<u>Fr. 10'625.00</u>
			Fr. 18'705.00

Abrechnung Zunahme der Einwohnergleichwerte (EGW):

EGW neues MFH	12 EGW	Fr. 234.00/EGW	Fr. 2'808.00
./ EGW bisheriges Gebäude	6 EGW	Fr. 234.00/EGW	<u>Fr. 1'404.00</u>
			Fr. 1'404.00

Anschlussgebühr gemäss Art. 26 RSE (Mehrbetrag):

Abrechnung Mehrkubatur		Fr. 18'705.00
Abrechnung Zunahme der Einwohnergleichwerte (EGW)		<u>Fr. 1'404.00</u>
		Fr. 20'109.00

Ermässigung nach Art. 25 Abs. 6 RSE:

Anschlussgebühr (Mehrbetrag)		Fr. 20'109.00	
Ermässigung (im Verhältnis der angeschlossenen Flächen, jedoch um höchstens 30%)	Versickerungsanteil 81%	24.3%	Fr. -4'886.50

Total exkl. MwSt.	Fr. 15'222.50
MwSt. 7.7%	Fr. 1'172.15
Total inkl. MwSt.	<u>Fr. 16'394.65</u>

6. Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde teilweise als begründet.

Die von der Beschwerdeführerin zu leistenden Anschlussgebühren Liegenschaftsentwässerung werden reduziert und neu auf Fr. 15'222.50 exkl. MwSt bzw. Fr. 16'394.65 inkl. MwSt festgesetzt.

Diesem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten von Fr. 900.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) zu einem Drittel der Gemeinde Schübelbach und zu 2/3 der Beschwerdeführerin auferlegt (§ 72 Abs. 2 VRP).

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (§ 74 Abs. 1 und 2 VRP).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die angefochtene Dispositiv-Ziffer 2.1.2 des Beschlusses Nr. 198 des Gemeinderates Schübelbach vom 8. Juni 2021 aufgehoben und die von der Beschwerdeführerin zu leistenden Anschlussgebühren Liegenschaftsentwässerung auf Fr. 15'222.50 exkl. MwSt bzw. Fr. 16'394.65 inkl. MwSt festgesetzt.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 900.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden zu 2/3 (Fr. 600.--) der Beschwerdeführerin und zu 1/3 (Fr. 300.--) der Gemeinde Schübelbach auferlegt. Die Beschwerdeführerin hat am 20. Juli 2021 einen Kostenvorschuss von Fr. 800.-- geleistet, so dass ihr Fr. 200.-- aus der Gerichtskasse zurückzuerstatten sind.

Die Gemeinde Schübelbach hat ihr Betreffnis von Fr. 300.-- innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides auf das Postkonto 60-22238-6 des Verwaltungsgerichts zu überweisen.
3. 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] vom 17.6.2005).

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).
4. Zustellung an:
 - die Beschwerdeführerin (R)
 - den Gemeinderat Schübelbach (R)
 - den Regierungsrat des Kantons Schwyz (2)
 - und das Sicherheitsdepartement, Rechts- und Beschwerdedienst (z.K.).

Schwyz, 21. Februar 2022

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: 15. März 2022