

# Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz Kammer II



---

II 2023 29

## Entscheid vom 13. Februar 2024

---

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**

- 1. Gemeinderat \_\_\_\_\_,**  
Vorinstanz,
- 2. Genossame \_\_\_\_\_,**  
Beigeladene,

---

Gegenstand

Kausalabgaben (Kanalisationsanschlussgebühren)

## **Sachverhalt:**

**A.a.** Die A. \_\_\_\_\_ AG betreibt auf dem Grundstück KTN xxx der Genossame \_\_\_\_\_ an der \_\_\_\_\_strasse in unmittelbarer Nähe der Talstation der Sesselbahn \_\_\_\_\_ in der zur Bauzone gehörenden Campingplatzzone (C) einen öffentlichen Campingplatz. Am 27. Februar 2007 reichte die A. \_\_\_\_\_ AG beim Gemeinderat ein Baugesuch "Abbruch Gebäude, Neubau Ökonomiegebäude" ein. Die "m<sup>3</sup>-Berechnung nach SIA 116" ergab ein Gebäudevolumen des Neubaus von Total 947.45 m<sup>3</sup> gegenüber dem Gebäudevolumen des bestehenden Gebäudes von Total 391.07 m<sup>3</sup>. Mit GRB Nr. 2007-0143 vom 10. April 2007 wurde die Abbruchbewilligung für das bestehende Gebäude und mit GRB Nr. 2007-0181 vom 8. Mai 2007 die Baubewilligung für den Neubau des Ökonomiegebäudes erteilt. Das bewilligte Gebäude beinhaltet im UG einen Abstell-/Lagerraum, Technik und Geräte, im EG sanitäre Einrichtungen für den Campingplatz, einen Geräte- und einen Clubraum und im DG einen Aufenthaltsraum, eine WC-Anlage und einen Abstellraum. Mit der Baubewilligung wurden keine Anschlussgebühren festgesetzt. Der Neubau wurde von der Baukommission am 17. Oktober 2008 abgenommen und als der erteilten Baubewilligung entsprechend beurteilt. Im Abnahmeprotokoll wurde zudem festgehalten, der Neubau entspreche total 3 Einwohnergleichwerten (EGW; 2 im EG, 1 im OG). Weiter stellte die Baukommission fest, der Anschluss an die Kanalisation bestehe und die Kanalisationsanschlussgebühren seien bezahlt.

**A.b.** Am 24. Mai 2014 reichte die A. \_\_\_\_\_ AG ein Baugesuch "Umbau DG, Ökonomiegebäude" ein. Geplant war, nebst dem Aufbau einer Dachgaube, im Innern zwei Zimmer und eine Dusche einzubauen. Die Baukommission wie auch der Gemeinderat waren der Meinung, dass das Erstellen von Wohnungen in der Campingplatzzone nicht zonenkonform sei, eine Baubewilligung nur für die Erstellung einer Dachgaube, ohne den Einbau von Zimmern und einer Dusche in Aussicht gestellt werden könne. Am 7. Mai 2015 reichte die A. \_\_\_\_\_ AG das Gesuch für den Einbau einer Dachgaube ein. Die "m<sup>3</sup>-Berechnung nach SIA 416" ergab für die Gaube ein Volumen von 7.55 m<sup>3</sup> bei einem Gebäudevolumen von Total 829.67 m<sup>3</sup>. Die Baubewilligung wurde mit GRB Nr. 2015-0157 vom 30. Juni 2015 erteilt. Eine Anpassung der Kanalisationsanschlussgebühren an die neuen Verhältnisse fand nicht statt. Die Bauabnahme für die Dachgaube erfolgte ohne Beanstandungen am 20. Mai 2016.

**A.c.** Nachdem im Januar 2023 festgestellt wurde, dass der Campingplatz auf seiner Internetseite erwähnt, dass "seit dem Winter 2016/2017 die Möglichkeit besteht, eine 2-Zimmer Wohnung mit Aufenthaltsraum im Ökonomiegebäude zu

mieten", wurde die A. \_\_\_\_\_ AG mit Schreiben der Baukommission vom 9. Januar 2023 aufgefordert, ein nachträgliches Baugesuch für die Umnutzung einzureichen. Am 17. Januar 2023 reichte die A. \_\_\_\_\_ AG das Baugesuch "Umnutzung Dachgeschoss Ökonomiegebäude Campingplatz" ein. Das Baugesuch für die Nutzungsänderung (geplante Nutzung: touristisch vermietete Wohnung) beinhaltetete gemäss "m3-Berechnung nach SIA 416" keine Volumenvergrösserung. Die Baukommission prüfte das Baugesuch und beantragte, die Baubewilligung könne mit einer Ausnahmegewilligung gem. Art. 55 Abs. b BauR und einer Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 1 lit. b ZWG erteilt werden, solange kein Bedarf für eine andere Nutzung des Aufenthaltsraums bestehe. Zudem erwog sie, sowohl bei der Erteilung der Baubewilligung im Jahr 2007 wie auch bei der Erweiterung im Jahr 2015 sei offensichtlich vergessen worden, die Kanalisationsgebühren in Rechnung zu stellen. Die Anschlussgebühren seien daher für das gesamte Gebäude zum Tarif für Wohnbauten in Rechnung zu stellen.

Mit GRB Nr. 2023-0056 vom 28. Februar 2023 (Versand am 3. März 2023) traf der Gemeinderat folgende Anordnung:

1. Die nachgesuchte nachträgliche Baubewilligung für das Baugesuch 68-23-002 der A. \_\_\_\_\_ AG wird im Sinne der Erwägungen mit gewissen Auflagen und Bedingungen und einer Nutzungsbeschränkung erteilt.
2. Die Wohnung wird im Rahmen der Umnutzung des bestehenden Aufenthaltsraums mit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 55 Abs. 2 lit. c BauR für den Zeitraum bewilligt in welchem der Aufenthaltsraum nicht gebraucht wird. Falls wieder Bedarf für einen Aufenthaltsraum besteht, oder anderwärtig Platz benötigt wird, ist vor der Erstellung einer neuen Baute die Wohnnutzung rückgängig zu machen.
3. Das Grundbuchamt wird angewiesen, für die Wohnung eine Nutzungsbeschränkung nach Art. 7 Abs. 3 des Zweitwohnungsgesetz (ZWG, SR 702), als touristisch bewirtschaftete Wohnung im Grundbuch anzumerken.
4. Die Wohnung darf ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu markt- und ortsüblichen Bedingungen durch die Campingplatzbetreiber im Rahmen des strukturierten Beherbergungsbetriebs angeboten werden.

...

15. Es werden folgende Kanalisationsgebühren in Rechnung gestellt:

Gebäudevolumen 829.67 m3 à CHF 8.00/m3	CHF	6'637.35
4 EGW à CHF 160.00	CHF	<u>640.00</u>
Zwischentotal	CHF	7'277.35
+ 7,7 % MwSt	CHF	<u>560.35</u>
Total	CHF	7'837.70

Die Anschlussgebühren von CHF 7'837.70 sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieser Baubewilligung der Gemeindekasse \_\_\_\_\_ zu überweisen.

...

**B.** Dagegen erhob die A. \_\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 21. März 2023 Beschwerde an den Regierungsrat mit folgenden Anträgen:

1. Der Beschluss Nr. 2023-0056 des Gemeinderates \_\_\_\_\_ vom 28. Februar 2023 sei insoweit aufzuheben, als in der Dispositivziffer 15 Anschlussgebühren in der Höhe von CHF 7'837.70 erhoben wurden.
2. Eventualiter sei die Sache zur erneuten Sachverhaltsabklärung und Festlegung der Höhe der Anschlussgebühren an den Gemeinderat \_\_\_\_\_ zurückzuweisen.
3. Unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde \_\_\_\_\_.

**C.** Mit Beschluss Nr. 253/2023 vom 28. März 2023 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.** Der Gemeinderat beantragt mit Vernehmlassung vom 11. April 2023:

Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde zu Lasten der Beschwerdeführer abzuweisen. Weiter wird beantragt, dass der Beschwerde aufschiebende Wirkung zukommt und die Ferienwohnung erst genutzt werden darf, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist. Falls die übergeordnete Instanz die Gebührenerhebung durch die Gemeinde als nicht rechtmässig einstufen sollte, ist die Sache zur erneuten Sachverhaltsabklärung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

**E.** Die zum Verfahren beigelegene Genossame \_\_\_\_\_ hat sich nicht vernehmen lassen.

**F.** Das Verwaltungsgericht hat der Beschwerdeführerin die Vernehmlassung des Gemeinderats vom 11. April 2023 für eine etwaige Stellungnahme zugestellt. Zur Frage der aufschiebenden Wirkung hat es Folgendes festgehalten:

Die Vorinstanz beantragt, der Beschwerde aufschiebende Wirkung zukommen zu lassen und die Nutzung der Ferienwohnung erst zuzulassen, wenn die Baubewilligung rechtskräftig sei. Diesbezüglich gilt festzuhalten, dass der vorliegenden Beschwerde von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt (vgl. § 42 Abs. 1 VRP). Dies allerdings nur im Umfang des Streitgegenstandes. Strittig ist gemäss ausdrücklicher Antragstellung der Beschwerdeführerin einzig Dispositivziffer 15 des GRB Nr. 2023-0056 vom 28. Februar 2023, d.h. die Festsetzung der Anschlussgebühren (vgl. auch Erwägung 2 des Überweisungsbeschlusses des RR, RRB Nr. 253/2023 vom 28.3.2023), weshalb die aufschiebende Wirkung einzig die Anschlussgebühren beschlägt und der Beschluss im Übrigen in (Teil-)Rechtskraft erwuchs (vgl. hierzu auch VGE II 2021 82 vom 21.2.2022 Erw. 1; VGE II 2020 67 vom 16.11.2020 Ingress Bst. C; VGE II 2013 94 vom 23.10.2013 Erw. 1).

**G.** Die Beschwerdeführerin repliziert am 28. Juli 2023 und hält an ihren Anträgen in der Beschwerdeschrift vom 21. März 2023 fest.

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

1. Der Umfang der Tätigkeit des Verwaltungsgerichts als Rechtsmittelbehörde wird durch den Streitgegenstand umrissen; dieser umfasst das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Der Streitgegenstand ergibt sich daraus, inwiefern nach dem Rechtsbegehren der Beschwerde das in der Verfügung geordnete Rechtsverhältnis, genauer die im Verfügungsdispositiv angeordnete Rechtsfolge, bestritten ist.

1.1 Die Beschwerdeführerin hat mit ihrer Beschwerde gegen den Beschluss des Gemeinderates GRB Nr. 2023-0056 vom 28. Februar 2023 gemäss ihren ausdrücklich gestellten Anträgen nur die unter Dispositivziffer 15 des angefochtenen Entscheids in Rechnung gestellten Kanalisationsanschlussgebühren angefochten. An diesen Anträgen hat sie in der Stellungnahme/Replik vom 28. Juli 2023 festgehalten. Vom Gemeinderat ist in prozessualer Hinsicht beantragt worden, dass der Beschwerde aufschiebende Wirkung zukommt und die Ferienwohnung erst genutzt werden darf, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Angesichts der von der Beschwerdeführerin mit ihrer Beschwerde gestellten und in ihrer Stellungnahme/Replik vom 28. Juli 2023 bestätigten Anträge macht die Beschwerdeführerin zu Recht geltend, dass die Baubewilligung nicht angefochten worden ist. Insoweit ist der Beschluss des Gemeinderats rechtskräftig geworden, und die Baubewilligung gehört nicht zum Streitgegenstand. Denn es liegen zwei Rechtsverhältnisse vor, von denen nur eines mit Beschwerde beanstandet wurde (zum Ganzen vgl. BGE 125 V 413 E. 2a S. 415 f. mit Hinweisen; vgl. Urteil EVG H 221/99 vom 20.11.2000 E. 3b).

In der Verwaltungsverfügung festgelegte, aber aufgrund der Beschwerdebegehren nicht mehr streitige – somit nicht zum Streitgegenstand zählende – Fragen prüft das Gericht nur, wenn die nichtbeanstandeten Punkte in engem Sachzusammenhang mit dem Streitgegenstand stehen (vgl. entsprechend BGE 125 V 413 E. 1b S. 415 mit Hinweisen).

1.2 Der Gemeinderat verlangt eine Gesamtbetrachtung des angefochtenen Entscheids, da dieser nur zustande gekommen sei, weil alle Faktoren berücksichtigt worden seien. Er bringt vor, für eine Ausnahmegewilligung müssten besondere Verhältnisse vorliegen, und die Ausnahmegewilligung müsse mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein und dürfe keine wesentlichen Interessen von Nachbarn verletzen (vgl. Art. 55 BauR und § 73 Abs. 2 PBG). Um im vorliegenden Fall noch von den für eine Ausnahmegewilligung erforderlichen "besonderen Verhältnissen" sprechen zu können, müsse die Gesamtsituation angeschaut werden.

Die Tatsache, dass aufgrund des Erlasses einer neuen Baubewilligung auch die Anschlussgebühren erhoben werden können, liege eindeutig im öffentlichen Interesse und habe dazu geführt, dass eine Ausnahmegewilligung eher vertretbar geworden sei. Es sei auf jeden Fall nicht zu akzeptieren, dass die Beschwerdeführerin alle ihre Vorteile in Sicherheit bringe und profitiere, und mit der Beschwerde nur noch versucht werden solle, dass ihr die Abwasserinfrastruktur der Gemeinde kostenlos oder zu einem tieferen Preis als für andere Bauherrschaften zur Verfügung gestellt werden solle.

Im vorliegenden Fall besteht für das Gericht aufgrund der Vorbringen des Gemeinderats kein Anlass, gleichzeitig zu prüfen, ob die Baubewilligung zu Recht erteilt wurde. Die Verknüpfung der Baubewilligung mit den strittigen Gebühren lässt sich nicht rechtfertigen, zumal wenn es sich um Gebühren handelt, die bei den früheren Baubewilligungen ggf. vergessen oder irrtümlich nicht in Rechnung gestellt wurden. Es kann von daher auch nicht gesagt werden, dass zwischen dem Erlass der Baubewilligung und den strittigen Gebühren ein derart enger Zusammenhang besteht, dass sich die gleichzeitige Behandlung rechtfertigen würde. Im Übrigen hat auch der Gemeinderat diesen Zusammenhang in der Baubewilligung resp. der Ausnahmegewilligung gar nicht hergestellt.

**1.3** Soweit der Gemeinderat beantragt, dass die Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen werde, wenn die Gebührenerhebung nicht rechtens sein sollte, kann festgehalten werden, dass die Frage, ob der Gemeinderat auf die rechtskräftige Verfügung zurückkommen darf, sich nach den Grundsätzen des Widerrufs beurteilt (vgl. auch Urteil BGer 1C\_506/2016 vom 6.6.2017 E. 3). Wie es sich damit verhält, muss hier vom Gericht jedoch nicht beurteilt werden.

**2.** Zu prüfen ist, ob "aufgrund des Erlasses einer neuen Baubewilligung auch die Anschlussgebühren erhoben werden können" (Meinung Gemeinderat), oder ob der nachträglichen Einforderung dieser Gebühr die Verjährung dieser Forderung entgegensteht (Meinung Beschwerdeführerin).

**2.1** Die Beschwerdeführerin beruft sich darauf, dass das Institut der Verjährung im öffentlichen Recht aufgrund eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes auch dann anerkannt werde, wenn eine ausdrückliche Bestimmung fehle (BGE 112 Ia 260 E. 5 S. 262), und macht geltend, dass das Verwaltungsgericht bei fehlender gesetzlicher Regelung für die Erhebung von Kausalabgaben von einer 10jährigen Verjährungsfrist ausgehe (VGE II 2006 716 vom 5.4.2007 E. 2.3 mit weiteren Hinweisen).

Gemäss Reglement der Gemeinde seien die Anschlussgebühren vor Baubeginn zu bezahlen. Da der Neubau vor mehr als 10 Jahren erstellt worden sei, sei die Forderung verjährt und könne daher nicht mehr eingefordert werden. Es sei anzunehmen, dass der damalige Gemeinderat berücksichtigt habe, dass der Neubau eine Ersatzbaute des bestehenden Gebäudes dargestellt habe, und bewusst auf die Kanalisationsanschlussgebühren verzichtete, weil bereits ein Kanalisationsanschluss vorgelegen habe. Es werde deshalb erwartet, dass der GRB Nr. 2023-0056 vom 28. Februar 2023 angepasst und auf die in Dispositivziffer 15 eingeforderten Anschlussgebühren vollumfänglich verzichtet werde.

Allenfalls sei es annehmbar, dass nur die Anschlussgebühr für die Mehrkubatur für die mit GRB Nr. 2015-0157 vom 30. Juni 2015 bewilligte Dachgaube erhoben werde. Da der Gemeinderat mit GRB Nr. 2007-0181 vom 8. Mai 2007 einen Ersatzneubau für das bereits bestehende Ökonomiegebäude bewilligt habe, gelange die Regelung zur Anwendung, wonach bei einem Wiederaufbau die Anschlussgebühren den neuen Verhältnissen anzupassen seien und nur der entsprechende Mehrbetrag zu entrichten sei.

Dabei habe die Anschlussgebühr CHF 6.00 pro m<sup>3</sup> und nicht CHF 8.00 pro m<sup>3</sup> zu betragen (Anhang 1 Gebührenordnung), da die Wohnung nur für kurzzeitige Nutzung betrieben werden könne und bereits über sanitärische Einrichtungen verfügt habe, welche nur geringfügig angepasst worden seien. Die günstigere Anschlussgebühr berücksichtige die Tatsache, dass das Ökonomiegebäude weiterhin als eine Gewerbebaute und nicht als Wohnbaute eingestuft werden müsse.

**2.2** Der Gemeinderat hält dem entgegen, wie die Beschwerdeführerin richtig ausführe, gebe es keine Vorschriften über die Verjährung, welche direkt auf die Anschlussgebühren anwendbar wären. Deshalb müsse hier der Einzelfall und der Sachverhalt betrachtet werden. Der angeführte allgemeine Rechtsgrundsatz könne allenfalls in Fällen beigezogen werden, wenn eine Behörde ohne Anlass eine Rechnung zustelle, welche eigentlich vor 50 Jahren hätte versandt werden sollen. Vorliegend seien die Gebühren nachträglich, zusammen mit einer nachträglichen Baubewilligung in Rechnung gestellt worden.

Es könne davon ausgegangen werden, dass es sich um eine mit Absicht unbewilligt erstellte Wohnung handle und die Baubewilligung nicht aus Versehen nicht eingeholt worden sei. Dieses Vorgehen könne nicht rechtens sein und solle daher auch nicht belohnt werden. Wenn auf einen Rückbau der illegal erstellten Wohnung mit einer nachträglichen Baubewilligung verzichtet werden könne, dann könne die Beschwerdeführerin zukünftig im legalen Rahmen mit dem Vermieten der Wohnung Gewinn erwirtschaften. Im Gegenzug sollte die Beschwerdeführerin jedoch auch für alle Kosten aufkommen, die es überhaupt erst ermög-

lichten, dass sie eine Wohnung vermieten könne. Zu diesen Kosten gehörten auch die zur Verfügungsstellung der Kanalisationsanlage der Gemeinde.

Es sei das Ökonomiegebäude als Neubau bewilligt worden, nachdem das Gebäude mit einer anderen Nutzung, das teilweise am gleichen Standort gewesen sei, gestützt auf eine separate Abbruchbewilligung bereits abgebrochen gewesen sei. Die hier vorgeschlagene Regelung, dass allenfalls nur das Mehrvolumen in Rechnung zu stellen sei, käme nur zum Tragen, wenn ein Gebäude bestehen bleibe und durch einen Neubau erweitert werde. Vorliegend habe die Beschwerdeführerin ein neues Ökonomiegebäude erstellt und dafür nachweislich noch keine Kanalisationsanschlussgebühren bezahlt.

Es liege in der Kompetenz des Gemeinderats, bei der Wahl des Tarifs die mehrheitliche Nutzung des Gebäudes (Präponderanzmethode) zu berücksichtigen und dann den Tarif für das gesamte Gebäude festzulegen. Der Standpunkt der Beschwerdeführerin, dass die Wohnnutzung im Ökonomiegebäude eine untergeordnete Bedeutung habe und deshalb der Tarif für Bürobauten zur Anwendung kommen solle, könne nicht geteilt werden.

**2.3** Das Reglement der Gemeinde weist keine Bestimmungen über die Verjährung der Kanalisationsanschlussgebühren auf. Ebenso enthält das kantonale Recht keine Vorschriften, welche direkt auf die strittigen Gebühren anwendbar wären. Es lässt sich jedoch nicht bestreiten, dass das Institut der Verjährung im öffentlichen Recht aufgrund eines allgemeinen Rechtsgrundsatzes auch dann anerkannt wird, wenn eine ausdrückliche Bestimmung fehlt (BGE 112 Ia 260 E. 5 S. 262).

Nach der vom Bundesgericht bestätigten Praxis des Verwaltungsgerichts gilt für die Erhebung von Kanalisationsgebühren bei fehlender gesetzlicher Regelung eine 10jährige Verjährungsfrist (vgl. Urteil BGer 2P.242/1992 vom 30.12.1993 publiziert in EGV-SZ 1993 Nr. 31 S. 102 ff.). Zwar ist in jüngerer Zeit auch die Frage aufgeworfen worden, ob nunmehr nicht die analoge Anwendung der zwischenzeitlich in Beachtung von Art. 47 StHG eingeführten 5jährigen relativen und 15jährigen absoluten Veranlagungsverjährungsfrist angezeigt wäre (vgl. VGE II 2006 716 vom 5.4.2007 E. 2.3 mit Hinweis auf VGE 701/06 vom 8.6.2006). Das Verwaltungsgericht hat es jedoch abgelehnt, für Anschlussgebühren auf die fünfjährige Veranlagungsverjährungsfrist des Steuerrechts abzustellen. Es hat dabei stets auch betont, dass mit einer Praxisänderung eine intertemporale Regelung einhergehen müsste, um der Trägerschaft eine angemessene Reaktionszeit zu gewähren (vgl. VGE II 2014 117 vom 18.6.2015 E. 2.3 mit Hinweisen).

Es fragt sich jedoch, in welchem Zeitpunkt die 10jährige Verjährungsfrist zu laufen beginnt. Das kantonale Recht sieht vor, dass die Anschlussgebühr mit dem Kanalisationsanschluss fällig wird. 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. Nach dem Reglement der Gemeinde sind die Anschlussgebühren vor Baubeginn rein netto zu bezahlen. Das heisst, dass die Fälligkeit der Anschlussgebühren auf den Baubeginn fällt (vgl. auch VGE 703/02 vom 20.6.2002 publiziert in EGV-SZ 2002 B 5.2 S. 88 ff. E. 1d/cc S. 90). In diesem Zeitpunkt beginnt damit auch die 10jährige Verjährungsfrist zu laufen, nach deren Ablauf die Anschlussgebühren nicht mehr mittels Verfügung festgesetzt werden dürfen, weil das Recht zur Festsetzung bzw. Veranlagung untergegangen ist (vgl. zur Abgrenzung der Veranlagungsverjährung und Bezugsverjährung Kürsteiner, Erschliessungsabgabe, Eine Analyse am Beispiel des Kantons Basel-Landschaft, 2019, S. 146).

**2.3.1** Es ist deshalb davon auszugehen, dass der Beginn der Verjährungsfrist für die Veranlagung der Anschlussgebühren für den vom Gemeinderat mit GRB Nr. 2007-0181 vom 8. Mai 2007 bewilligten "Neubau Ökonomiegebäude" mit der Realisierung des Neubaus bzw. beim Wiederaufbau des bestehenden Gebäudes ausgelöst wurde (vgl. auch Urteil BGer 2C\_809/2015 vom 16.2.2016 E. 4.3 u. 4.4). Die 10jährige Verjährungsfrist hat mit der Realisierung des Neubaus bzw. beim Wiederaufbau des bestehenden Gebäudes zu laufen begonnen und ist im Jahr 2017 abgelaufen. Die im Jahr 2007 vergessenen oder irrtümlich nicht veranlagten (und auch nicht in Rechnung gestellten) Anschlussgebühren sind damit mit dem angefochtenen Gemeinderatsbeschluss vom 28. Februar 2023 offenkundig zu spät veranlagt (und in Rechnung gestellt) worden. Die 10jährige Veranlagungsverjährungsfrist für die Festsetzung der Anschlussgebühren ist in jedem Fall abgelaufen. Damit kann auch offenbleiben, was es mit dem Vermerk im Bauabnahmeprotokoll vom 18. Oktober 2008 auf sich hat, wonach die Anschlussgebühren bezahlt seien.

Dadurch, dass diese Gebühren nachträglich, zusammen mit der nachträglichen Baubewilligung veranlagt und in Rechnung gestellt wurden, wurde keine neue Verjährungsfrist ausgelöst und es ist keine neue Forderung entstanden; vielmehr war diesbezüglich die Veranlagungsverjährung bereits eingetreten (vgl. dazu im Übrigen VGE II 2014 52 vom 22.7.2015 E. 3.1.6, wonach bei einem Ersatzbau gleich wie bei einer Erweiterung oder einem Umbau Anschlussgebühren zwar in vollem Umfang anfallen, wenn bis anhin für die bestehende bzw. ersetzte Baute keine Anschlussgebühr entrichtet wurde, d.h. wenn der anzurechnende Franken-

betrag gewissermassen "null" beträgt; eine allfällige Verjährung dieser Anschlussgebühr bleibt aber vorbehalten).

Für Hinderungs- oder Stillstandgründe liegt nichts vor. Auch sind keine Handlungen aktenkundig, welche zu einer Unterbrechung der Verjährung geführt hätten (vgl. VGE II 2014 35 vom 18.6.2015 E. 3.1.1 ff.). So stellen namentlich etwa die in den Jahren 2014 und 2015 eingereichten Baugesuche betreffend Umbau des Dachgeschosses keine Unterbrechungshandlungen dar, waren damit doch keinerlei Schuldanerkenntnisse verbunden. Das Nämliche gilt für die im Jahr 2015 erteilte Baubewilligung, mit welcher ebenfalls keine Forderung betreffend Anschlussgebühren verbunden war.

Es kann auch nicht gesagt werden, dass die Berufung der Beschwerdeführerin auf die Verjährung rechtsmissbräuchlich wäre. Die Einrede der Verjährung stellt einen Rechtsmissbrauch im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB dar und ist nicht zu schützen, wenn sie gegen erwecktes Vertrauen verstösst, der Schuldner insbesondere ein Verhalten gezeigt hat, das den Gläubiger bewogen hat, während der Verjährungsfrist rechtliche Schritte zu unterlassen, und das seine Säumnis auch bei objektiver Betrachtungsweise als verständlich erscheinen lässt (BGE 131 III 430 E. 2 S. 437 mit Hinweisen). Für ein solches Verhalten der Beschwerdeführerin liegt hier nichts vor.

Das im Jahr 2023 eingereichte Baugesuch "Umnutzung des Aufenthaltsraums in eine Ferienwohnung, nachträgliche Ausnahmbewilligung zum Einbau von zwei Zimmern" stellt auch keine nachträgliche Schuldanerkenntnis dar, die als Verzicht auf die eingetretene Verjährung betrachtet werden kann.

**2.3.2** Hingegen lässt sich feststellen, dass die 10jährige Verjährungsfrist zur Festsetzung der Anschlussgebühren für den mit GRB Nr. 2015-0157 vom 30. Juni 2015 bewilligten "Umbau DG, Ökonomiegebäude" und die mit GRB Nr. 2023-0056 vom 28. Februar 2023 bewilligte "Umnutzung des Aufenthaltsraums in eine Ferienwohnung, nachträgliche Ausnahmbewilligung zum Einbau von zwei Zimmern" noch nicht abgelaufen ist.

In Fällen, wo die Bemessungsmethode lediglich die tatsächliche Überbauung einer Liegenschaft berücksichtigt, kann bei einer nachträglichen Veränderung der Bemessungsgrundlage eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben werden, wenn die massgebenden Vorschriften eine entsprechende Nachforderung vorsehen (vgl. Urteile BGer 2P.53/2007 vom 22.6.2007 E. 2.2; 2P.232/2006 vom 16.4.2007 E. 3.6 mit weiteren Hinweisen). Diese Bedingung ist vorliegend erfüllt, sieht doch das Reglement der Gemeinde ausdrücklich vor, dass bei Änderung in der Art der Überbauung oder Benützung einer angeschlossenen Liegenschaft,

sowie bei Wiederaufbau die Anschlussgebühren den neuen Verhältnissen anzupassen sind, und der entsprechende Mehrbetrag nachträglich zu entrichten ist.

Wenn die Anschlussgebühr gestützt auf den Gebäudeinhalt errechnet wird, dann ist die Erweiterung des Gebäudeinhalts (Mehrkubatur) als Bemessungsgrundlage für die zusätzliche Anschlussgebühr heranzuziehen (vgl. VGE II 2011 7 vom 30.3.2011 publiziert in EVG-SZ 2011 B 5.2 S. 58 ff. mit Hinweis auf VGE 708/99 vom 17.12.1999 publiziert in EGV-SZ 1999 Nr. 21 S. 68 ff.). Ergänzende Anschlussgebühren können auch aufgrund der Berechnung der zusätzlichen Einwohnergleichwerte (vgl. VGE II 2010 131 vom 27.1.2011 E. 4 und VGE II 2008 27 vom 20.11.2008 E. 1.5) oder der Erhöhung des Gebührenansatzes infolge des geänderten Nutzungszwecks geschuldet sein (vgl. VGE II 2017 104 vom 26.6.2018 publiziert in EVG-SZ 2018 B 5.1 S. 112 ff. E. 3.3 S. 116 f.).

**2.3.3** Hier ergab die "m<sup>3</sup>-Berechnung nach SIA 416" für die Dachgaube ein Volumen von 7.55 m<sup>3</sup> bzw. gerundet 8.00 m<sup>3</sup>. Bei Mischbauten ist es zulässig, bei der Wahl des Tarifs die mehrheitliche Nutzung des Gebäudes (Präponderanzmethode) zu berücksichtigen (vgl. VGE II 2011 7 vom 30.3.2011 publiziert in EGV-SZ 2011 B 5.1 S. 58 ff.). Vorliegend ist es nicht zu beanstanden, wenn der Gemeinderat aufgrund der Mehrheit der Räume, welche dem Aufenthalt, Schlafen, Kochen, der Aufbewahrung und sanitärischen Zwecken dienen, auf eine insgesamt überwiegende Wohnnutzung geschlossen hat. Demnach kommt der Tarif von Fr. 8.00 pro m<sup>3</sup> für Wohnbauten zur Anwendung. Bisher wurde für die Bestimmung der Einwohnergleichwerte (EGW) von 2 Zimmern im EG und 1 Zimmer im OG entsprechend Total 3 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgegangen. Für den Einbau der 2 Zimmer im OG kann deshalb zusätzlich 1 Einwohnergleichwert (EGW) berechnet werden. Dementsprechend ergeben sich folgende, von der Beschwerdeführerin der Gemeinde geschuldete Anschlussgebühren:

Abrechnung Mehrkubatur: 8 m <sup>3</sup> à Fr. 8.00 (Ansatz für Wohnbauten)	Fr.	64.00
Zusätzliche Einwohnergleichwerte: 1 EGW à Fr. 160.00	<u>Fr.</u>	<u>160.00</u>
Total zzgl. MwSt.	Fr.	224.00

**3.** Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Verfahrenskosten der Gemeinde aufzuerlegen (§ 72 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRP; SRSZ] vom 6.6.1974).

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:**

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen. Dispositivziffer 15 des GRB Nr. 2023-0056 vom 28. Februar 2023 wird aufgehoben; die von der Beschwerdeführerin der Gemeinde geschuldeten Anschlussgebühren sind auf Fr. 224.-- zzgl. MwSt. zu reduzieren.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 800.-- (Gerichtsgebühr, Kanzleikosten und Barauslagen) werden der Gemeinde auferlegt.  
  
Die Beschwerdeführerin hat am 5. April 2023 einen Kostenvorschuss von Fr. 800.-- geleistet, der ihr aus der Gerichtskasse zurückerstattet wird.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung Beschwerde\* in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht, Schweizerhofquai 6, 6004 Luzern, erhoben werden (Art. 42 und 82ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [BGG; SR 173.110] vom 17.6.2005).
4. Zustellung an:
  - die Beschwerdeführerin (R)
  - die Vorinstanz (R)
  - die Beigeladene
  - den Regierungsrat (2)
  - und das Sicherheitsdepartement (z.K.).

Schwyz, 13. Februar 2024

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Vizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

### **\*Anforderungen an die Beschwerdeschrift**

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache (Deutsch, Französisch, Italienisch, Romansch 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: 14. Februar 2024