

Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Musterreglement mit Erläuterungen

Abkürzungen

AGV	Aargauische Gebäudeversicherung
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 mit Änderung vom 10. März 2009 (SAR 713.100)
BauV	Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)
EG UWR	Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässern vom 4. September 2007 (SAR 781.200)
Gemeindegesetz	Gesetz über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (SAR 171.100)
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GWP	Generelles Wasserversorgungsprojekt
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr (früher: Verkehrsrichtplan)
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (SAR 271.200)
WEG	Wohnbau und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
VWEG	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 (SR 843.1)

Rechtssammlungen

SAR	Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts (Staatskanzlei Aargau)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts (Bundeskanzlei)

Inhaltsverzeichnis

Seite

Teil A	Musterreglement	5
A.	Allgemeine Bestimmungen	5
§ 1	Geltungsbereich	5
§ 2	Finanzierung der Erschliessungsanlagen	5
§ 3	Mehrwertsteuer, Gebührenanpassung	5
§ 4	Verjährung	6
§ 5	Zahlungspflichtige	6
§ 6	Verzug, Rückerstattung	6
§ 7	Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen	6
B.	Erschliessungsbeiträge	6
§ 8	Kosten	6
§ 9	Beitragsplan	6
§ 10	Anlagen mit Mischfunktion	7
§ 11	Auflage und Mitteilung	7
§ 12	Vollstreckung	7
§ 13	Bauabrechnung	7
§ 14	Zahlungspflicht	7
§ 15	Fälligkeit	7
C.	Strassen	8
§ 16	Mindestansätze	8
D.	Wasserversorgung	8
I.	Erschliessungsbeiträge	8
§ 17	Bemessung	8
II.	Anschlussgebühr	8
§ 18	Bemessung	8
§ 19	Zahlungspflicht	9
§ 20	Sicherstellung, Erhebung	9
III.	Benützungsgebühr (Wasserzins)	9
§ 21	Benützungsgebühren	9
§ 22	Bemessung	9
§ 23	Grundgebühr	9
§ 24	Verbrauchsgebühr	9
§ 25	Sonderfälle	10
E.	Abwasser	10
I.	Erschliessungsbeiträge	10
§ 26	Bemessung	10
§ 27	Sanierungsleitungen	10

II. Anschlussgebühr	10
§ 28 Bemessung	10
§ 29 Ersatz- und Umbauten, Zweckänderung	11
§ 30 Zahlungspflicht	11
§ 31 Sicherstellung, Erhebung	11
III. Benützungsgebühr	12
§ 32 Grundsatz	12
§ 33 Grundgebühr	12
§ 34 Verbrauchsgebühr	12
F. Rechtsschutz und Vollzug	12
§ 35 Rechtsschutz, Vollstreckung	12
G. Schluss- und Übergangsbestimmungen	13
§ 36 Inkrafttreten	13
§ 37 Übergangsbestimmungen	13
Teil B Erläuterungen	14

Hinweis

Bei Verbänden sind die Begriffe Gemeinde, kommunale Anlagen usw. entsprechend anzupassen. Anstelle des Gemeinderates ist der Vorstand zu nennen.

Teil A

Musterreglement

Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Die Einwohnergemeinde,

gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993,

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für Strassen und kommunale Anlagen der Versorgung mit Wasser sowie der Abwasserbeseitigung auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

§ 2 Finanzierung der Erschliessungsanlagen

¹ Der Gemeinderat erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

- a) Erschliessungsbeiträge für die Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Strassen und kommunalen Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung,
- b) Anschlussgebühren für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von kommunalen Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung,
- c) jährliche Benützungsgebühren, bestehend aus Grundgebühr und Verbrauchsgebühr, für den Betrieb der kommunalen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Kosten, die nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt sind.

² Die Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund, Kanton oder Dritten nicht übersteigen.

§ 3 Mehrwertsteuer, Gebührenanpassung

¹ Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig.

² Bei der Festsetzung von Gebührentarifen ist der Preisüberwacher beizuziehen.

³ Sämtliche Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind zu 100 % über Gebühren zu finanzieren. Wird der anzustrebende Deckungsgrad von 100 % der Kosten der laufenden Rechnung um mehr als 10 % über- oder unterschritten, ist der Gemeinderat ermächtigt, die jeweiligen Gebühren

unter Wahrung der Tarifstruktur und der proportionalen Belastung der einzelnen Tarifpositionen in jährlichen Schritten von max. 20 % anzupassen.

§ 4 Verjährung

¹ Bezüglich der Verjährung gilt § 5 VRPG.

² Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für periodisch zu erbringende Leistungen beginnt nach Abschluss des Rechnungsjahres.

§ 5 Zahlungspflichtige

¹ Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

§ 6 Verzug, Rückerstattung

¹ Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % berechnet (§ 6 Abs. 1 VRPG).

² Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, sind sie zum gleichen Ansatz zu verzinsen.

§ 7 Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

² Der Gemeinderat kann Zahlungserleichterungen gewähren.

B. Erschliessungsbeiträge

§ 8 Kosten

¹ Als Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung gelten namentlich

- a) die Kosten für den Erschliessungsplan,
- b) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten,
- c) Bestandesaufnahmen (z.B. Rissprotokolle),
- d) Gebühren und Kosten für Bewilligungen,
- e) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte,
- f) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten,
- g) die Kosten der Vermessung und Vermarkung,
- h) Verschiedenes und Unvorhergesehenes,
- i) die Finanzierungskosten,
- j) die Verwaltungskosten.

§ 9 Beitragsplan

¹ Der Beitragsplan enthält

- a) den Voranschlag über die Erstellungskosten,
- b) den Kostenanteil des Gemeinwesens,

- c) den Plan über die Grundstücke bzw. Grundstückflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan),
- d) die Grundsätze der Verlegung,
- e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge,
- f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge,
- g) eine Rechtsmittelbelehrung.

§ 10 Anlagen mit Mischfunktion

¹ Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen.

§ 11 Auflage und Mitteilung

¹ Der Beitragsplan muss bei Beginn der Bauarbeiten öffentlich aufliegen. Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.

² Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des Beitrages durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

³ Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern (§ 35 Abs. 1 BauG).

§ 12 Vollstreckung

¹ Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.

§ 13 Bauabrechnung

¹ Die Bauabrechnung ist vor der Verabschiedung der Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung/Einwohnerrat während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

² Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt § 35 Abs. 2 BauG.

§ 14 Zahlungspflicht

¹ Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

§ 15 Fälligkeit

¹ Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.

² Im übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.

³ Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

C. Strassen

§ 16 Mindestansätze

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Strassen. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %.

D. Wasserversorgung

I. Erschliessungsbeiträge

§ 17 Bemessung

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung. Die Beiträge für Anlagen der Groberschliessung dürfen gesamthaft nicht mehr als [50 %], für jene der Feinerschliessung höchstens [70 %] der Baukosten betragen. Die Anschlussgebühr wird um [30 50 %] ermässigt.

Variante

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Anlagen der Wasserversorgung. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %. Die Anschlussgebühr wird um [30 50 %] ermässigt.

II. Anschlussgebühr

§ 18 Bemessung

¹ Für den Anschluss an die öffentlichen Anlagen der Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr von Fr. pro m² anrechenbare Geschossfläche der angeschlossenen Baute. Vorbehalten bleibt § 17.

² Die anrechenbare Geschossfläche wird nach Massgabe der kantonalen Bauverordnung (§ 32 Abs. 1 lit. a BauV) ermittelt.

³ Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird.

⁴ Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche nach Absatz 3 erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

⁵ Bei landwirtschaftlichen Bauten wird die Anschlussgebühr nach der anrechenbaren Geschossfläche nur für Wohnbauten erhoben. Für Ökonomiegebäude beträgt die Anschlussgebühr [Fr.] pro Grossvieheinheit.

⁶ Für Schwimmbäder beträgt die Anschlussgebühr [Fr.] pro m³-Nettoinhalt.

⁷ Folgende Bauvorhaben haben keine Anschlussgebühr zur Folge:

- a) Kleinstbauten, welche nicht baubewilligungspflichtig sind,
- b) Verglasungen von Terrassen und Balkonen.

§ 19 Zahlungspflicht

¹ Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten.

§ 20 Sicherstellung, Erhebung

¹ Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung (Vorauszahlung, Sperrkonto, Bankgarantie) für die mutmassliche Anschlussgebühr, berechnet aufgrund der bewilligten Baupläne. Die Sicherstellung ist spätestens vor Baubeginn zu leisten.

² Nach Eintritt der Zahlungspflicht bzw. erfolgter Schlusskontrolle der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung. Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr (Wasserzins)

§ 21 Benützungsgebühren

¹ Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb sind Benützungsgebühren zu entrichten.

² Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtbühren verlangen.

³ Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäuferinnen und Verkäufer sowie Käuferinnen und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 22 Bemessung

¹ Der Wasserzins besteht aus der Grundgebühr und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt jährlich.

§ 23 Grundgebühr

¹ Die Grundgebühr [.....] bemisst sich nach dem Nennwert des Wasserzählers; sie beträgt [Fr.] pro m³ Nennwert. Die Mietgebühr desselben ist darin eingeschlossen.

§ 24 Verbrauchsgebühr

¹ Die Verbrauchsgebühr entspricht dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug; sie beträgt [Fr.] pro m³. Die Ablesung erfolgt mindestens einmal jährlich.

§ 25 Sonderfälle

¹ Für Bauwasser, Festwirtschaften, Schaustellerbuden u. dgl. sind die Verbrauchsgebühr und die Miete für den Wasserzähler [.....] zu entrichten.

E. Abwasser

I. Erschliessungsbeiträge

§ 26 Bemessung

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung der öffentlichen Abwasseranlagen. Die Beiträge für Anlagen der Groberschliessung dürfen gesamthaft nicht mehr als [50 %], für jene der Feinerschliessung höchstens [70 %] der Baukosten betragen. Die Anschlussgebühr wird um [30 50 %] ermässigt.

Variante

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung höchstens zu 70 %. Die Anschlussgebühr wird um [30 50 %] ermässigt.

§ 27 Sanierungsleitungen

¹ Sanierungsleitungen dienen der abwassertechnischen Erschliessung von Liegenschaften ausserhalb der Bauzone und haben öffentlichen Charakter.

² Die Kosten der Sanierungsleitungen werden in der Regel hälftig zwischen der Gemeinde und den zu erschliessenden Liegenschaften aufgeteilt. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller Geschossflächen (einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte) innerhalb des Gebäudekubus. Soweit die Gebühr die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage übersteigen würde, gehen die Kosten zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser. Die Anschlussgebühr wird um [30 50 %] ermässigt.

II. Anschlussgebühr

§ 28 Bemessung

¹ Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (Schmutzwasser- und Sauberwasserleitungen) erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr. Sie beträgt für alle Liegenschaften

- a) Fr. pro m² der gesamten Gebäudegrundfläche und für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen,
- b) Fr. pro m² anrechenbare Geschossfläche,
- c) Fr. pro m² Produktions- und Lagerflächen.

² Die anrechenbare Geschossfläche wird nach den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung für die Berechnung der Ausnützungsziffer nach Massgabe der kantonalen Bauverordnung (§ 32 Abs. 1 lit. a BauV) ermittelt.

³ Bei landwirtschaftlichen Bauten wird die Anschlussgebühr für die Wohnbauten nach Geschossfläche erhoben. Für angeschlossene Ökonomiebauten wird die Anschlussgebühr nach den Bestimmungen von § 28 Abs. 1 lit. c und § 28 Abs. 4 erhoben.

⁴ Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall wird eine Gebühr nach reduzierten [.....] Ansätzen erhoben.

⁵ Für Schwimmbassins und Schwimmteiche, die an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen sind, beträgt die Anschlussgebühr [Fr.] pro m³ Nettoinhalt.

⁶ Es wird keine Anschlussgebühr für die Gebäudegrundfläche und entwässerte Hartfläche erhoben, wenn das Regenwasser in ein Oberflächengewässer abgeleitet oder versickert wird und keine Sauerwasserleitung beansprucht wird.

~~⁷ Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.~~
[siehe dazu die Kommentierung auf Seite 20]

⁸ In folgenden Fällen hat ein Bauvorhaben keine Anschlussgebühr zur Folge:

- a) Kleinstbauten, welche nicht baubewilligungspflichtig sind,
- b) Verglasungen von Terrassen und Balkonen.

§ 29 Ersatz- und Umbauten, Zweckänderung

¹ Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche nach Massgabe von § 28 erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

² Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche gemäss § 28 erhoben

³ Bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen angeschlossener Gebäude wird die Anschlussgebühr neu festgesetzt. Zahlungen früherer Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.

§ 30 Zahlungspflicht

¹ Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Kanalisation. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten. Bei bestehenden Gebäuden, die neu an die Kanalisation angeschlossen werden, entsteht die Zahlungspflicht mit dem Anschluss an die Kanalisation.

§ 31 Sicherstellung, Erhebung

¹ Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung (Vorauszahlung, Sperrkonto, Bankgarantie) für die mutmassliche Anschlussgebühr, berechnet aufgrund der bewilligten Baupläne. Die Sicherstellung ist spätestens vor Baubeginn zu leisten.

² Nach Eintritt der Zahlungspflicht bzw. erfolgter Schlusskontrolle der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung. Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr

§ 32 Grundsatz

¹ Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb sind Benützungsgebühren zu entrichten. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.

² Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.

³ Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 33 Grundgebühr

¹ Die Grundgebühr [.....] bemisst sich nach

- a) der Gebäudegrundfläche multipliziert mit [Fr.] pro m²,
- b) den entwässerten Hartflächen multipliziert mit [Fr.] pro m²; Dachflächen, von denen das Wasser in die Kanalisation eingeleitet wird, gelten als Hartflächen; für Dachflächen, von denen das Wasser in öffentliche Sauberwasserleitungen bzw. öffentliche Versickerungsanlagen fliesst, wird der Beitrag um 50 % gekürzt.

§ 34 Verbrauchsgebühr

¹ Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem gemessenen Wasserverbrauch (öffentliche, private Trink- und Brauchwasseranlagen und Regenwassernutzungen). Sie beträgt [Fr.] pro m³ Frischwasser.

² Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat ermässigt werden, wenn nachgewiesenermassen und erlaubterweise Frischwasser nach dem Gebrauch nicht der Kanalisation zugeleitet wird (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien, Produktionsbetriebe, Kühlwasser usw.).

³ Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat erhöht werden, wenn nachgewiesenermassen Regenwasser verschmutzt wird und in die Kanalisation abgeleitet wird.

⁴ Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag; er kann sich von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen.

⁵ Die Minimalgebühr beträgt [Fr.] pro Jahr.

F. Rechtsschutz und Vollzug

§ 35 Rechtsschutz, Vollstreckung

¹ Für den Rechtsschutz und das Verfahren gilt § 35 BauG.

² Die Vollstreckung richtet sich nach den §§ 76 ff. VRPG.

G. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 36 Inkrafttreten

¹ Das Reglement tritt mit der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses/Einwohnerratsbeschlusses in Kraft.

² Auf diesen Zeitpunkt sind die §§ des Wasserreglements vom und die §§ des Abwasserreglements vom mit den jeweiligen Gebührentarifen aufgehoben.

§ 37 Übergangsbestimmungen

¹ Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem früheren Reglement eingetreten ist, werden durch das neue Reglement nicht berührt.

² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung/Einwohnerrat beschlossen am:

Der Gemeindeammann:

Der/Die Gemeindeschreiber/in:

.....

.....

Teil B

Erläuterungen

Allgemeines

Musterreglement

Vollzugshilfe – Vereinheitlichung der kommunalen Reglemente

Das BauG beschränkt sich weitgehend auf einen Gesetzgebungsauftrag an die Gemeinden; daran hat auch die Revision vom 10. März 2009 nichts geändert. Das Gesetz verzichtet damit auf eine umfassende, kantonale Finanzierungsordnung. Deshalb ist ein Musterreglement unumgänglich. Es soll einerseits den Gemeinden, die das direkt anwendbare Recht selber schaffen müssen, als Hilfsmittel dienen; andererseits soll es zur Vereinheitlichung der kommunalen Reglemente beitragen. Das Musterreglement kann sodann bei unklaren oder unvollständigen kommunalen Reglementen als Auslegungshilfe dienen; es ist aber keine subsidiär geltende Ersatzordnung.

Das Musterreglement soll auch Verbänden dienen, soweit diese Erschliessungsträger sind (§ 34 Abs. 2 BauG). Bei Verbänden sind die Begriffe Gemeinde, kommunale Anlagen usw. entsprechend anzupassen. Anstelle des Gemeinderates ist der Vorstand zu nennen.

Trennung von Finanzierung und technischen Vorschriften

Das Musterreglement beschränkt sich bewusst auf die Finanzierung der Erschliessungsanlagen. Vorschriften über technische Belange wie Bewilligungsverfahren, qualitative Anforderungen an die Anlagen usw. werden nicht berücksichtigt, nachdem hierfür andere Hilfsmittel zur Verfügung stehen (z.B. Ordner Siedlungsentwässerung). Dies erlaubt, die Finanzierung für alle Anlagen im gleichen Reglement zu regeln, was die Benutzerfreundlichkeit fördert. Selbstverständlich ist es den Gemeinden unbenommen, wie bis anhin für die einzelnen Erschliessungseinrichtungen selbständige Reglemente zu erlassen bzw. beizubehalten.

Inhalt: Strassen, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Musterreglement regelt die Finanzierung von Strassen, Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasseranlagen. Nicht einbezogen wurde die Erschliessung mit elektrischer Energie. Zahlreiche Gemeinden haben die Versorgung mit elektrischer Energie anderen grösseren Gemeindewerken oder Unternehmen der Elektrizitätswirtschaft übertragen; die Finanzierung richtet sich nach den abgeschlossenen Verträgen. Zum andern ist die Elektrizitätsversorgung strukturell so verschieden von den anderen Erschliessungsanlagen, dass die Behandlung im gleichen Reglement schwierig ist.

Mit oder ohne Anschlussgebühren?

Das frühere Musterreglement schlug zwei verschiedene Finanzierungsmodelle vor, eines ohne (Variante 1) und eines mit Anschlussgebühren (Variante 2). Die Finanzierung von Erschliessungsanlagen ohne Anschlussgebühren hat sich in der Praxis nicht durchgesetzt. Daher wird im Musterreglement nur noch die Version mit Anschlussgebühren aufgeführt.

Im vorliegenden Musterreglement bilden die anrechenbare Geschossfläche/Gebäudegrundfläche/entwässerte Hartflächen die Bemessungsgrössen für die Anschlussgebühren. Diese werden dem Verursacherprinzip gerechter als der Brandversicherungswert. Den Gemeinden wird empfohlen, diese Berechnungsart zu übernehmen.

Bezüglich des Brandversicherungswertes ist darauf hinzuweisen, dass § 34 Abs. 2 BauG ausdrücklich verbietet, für Investitionen an bestehenden Bauten, welche die Energieeffizienz oder die Nutzung erneuerbarer Energien verbessern, Anschlussgebühren zu erheben.

Handlungsbedarf der Gemeinden

Die Gemeinden schaffen das für die Privaten unmittelbar anwendbare Recht selber. Die meisten Gemeinden haben ihre Reglemente in den letzten Jahren der kantonalen Gesetzgebung angepasst. Das Reglement ist ebenfalls massgebend für die Verteilung der Erstellungskosten von Erschliessungsanlagen, welche gestützt auf § 37 BauG von Privaten realisiert wurden und von der Gemeinde übernommen werden (§ 37 Abs. 2 BauG). Die Verlegung der Kosten (Beginn der Auflage des nachträglichen Beitragsplans) muss **spätestens** mit der Übernahme erfolgen.

II. Zu den einzelnen Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich

Der Begriff „Strassen“ soll deutlich machen, dass sich die Beitragspflicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht auf Gemeindestrassen beschränkt, sondern dass sie auch zu Beiträgen für Aufwendungen der Gemeinden für Kantonsstrassen herangezogen werden können, sofern ihnen ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

Bei den leitungsgebundenen Einrichtungen findet das Reglement selbstverständlich nur auf Anlagen Anwendung, welche die Gemeinden oder allenfalls Gemeindeverbände selber erstellen und/oder betreiben.

Im Einverständnis aller Beteiligten kann die Finanzierung von Erschliessungsanlagen auch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden (§ 37 Abs. 3 BauG).

§ 2 Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Absatz 1

Das Musterreglement unterstellt die Erneuerung von Strassen nicht mehr der Beitragspflicht, nachdem nur wenige Gemeinden davon Gebrauch machten. Falls Beiträge für die Erneuerung von Strassen vorgesehen werden, wäre lit. a entsprechend zu ergänzen (vgl. auch Erläuterungen zu § 16).

Zu den Kosten im Sinne von § 2 zählen auch Leistungen der Gemeinden an den Abwasserverband, soweit dieser nicht selbständig Abgaben von den Privaten erhebt.

Absatz 2

Leistungen von Dritten im Sinne dieser Bestimmung können z.B. Beiträge der Aargauischen Gebäudeversicherung oder auch Sonderleistungen nach § 34 Abs. 1^{ter} BauG sein.

§ 4 Verjährung

Zu beachten ist, dass für Anschlussgebühren die zehnjährige Verjährungsfrist – entgegen der immer wieder zu hörenden Ansicht – nicht mit der Rechnungsstellung beginnt, sondern sobald die Forderung berechnet werden kann. Der Verzugszins wird durch das revidierte Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 4. Dezember 2007 (SAR 271.200) verbindlich auf 5 % festgelegt (§ 6 Abs. 1 VRPG). Die Gemeinden und Verbände können somit keine abweichende Regelung mehr treffen.

§ 5 Zahlungspflichtige

Bei selbständigen und dauernden Baurechten kann im Reglement anstelle der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers die Baurechtsnehmerin bzw. der Baurechtsnehmer für zahlungspflichtig erklärt werden. Dies gilt auch für die Gebühren. Zu beachten ist, dass diese Lösung zu Unbilligkeiten führt, wenn Erschliessungskosten kurz vor Ablauf des Baurechts anfallen.

Bei Mietverhältnissen ist es Sache der Liegenschaftseigentümerin und des Liegenschaftseigentümers, die Überwälzung der Gebühren mit Mieterinnen und Mietern zu regeln. Gemeinden und Verbände haben die Zahlungsverfügungen an diejenige Person zu richten, welche nach Reglement zahlungspflichtig ist.

§ 7 Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen

Absatz 1

Es handelt sich um eine allgemeine Ausnahmerebestimmung, welche erlaubt, bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse die Abgaben im Einzelfall herabzusetzen.

Absatz 2

Erschliessungsbeiträge für dem bauerlichen Bodenrecht unterstehende unüberbaute Grundstück(-teile) in Bauzonen müssen gestundet werden (§ 35 Abs. 4 BauG).

§ 8 Kosten

Unter die Projektierungskosten fallen auch die zielorientierten Studien und die Vorprojektkosten für das konkrete Bauvorhaben. Zu den Projektierungskosten gehören ferner die technische Beratung (einschliesslich die Beratung durch die REPLA), Aufwendungen für die rechtliche Beratung, Parteientschädigungen und Verfahrenskosten in Beschwerdeverfahren gegen das Projekt. Parteientschädigungen und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit Enteignungen fallen unter die Landerwerbskosten. Kosten, die gestützt auf § 8 lit. h ("Verschiedenes und Unvorhergesehenes") oder § 8 lit. j ("Verwaltungskosten") auf die Grundeigentümer abgewälzt werden, müssen in direktem Zusammenhang mit dem zu finanzierenden Erschliessungswerk stehen und sind in der Höhe jeweils klar und detailliert auszuweisen. Pauschalierungen wären unzulässig

Zu den Erstellungskosten zählen auch die Beleuchtung von Strassen, die Grundbuchkosten und Entschädigungen für Ertragsausfälle.

Nach § 34 Abs. 1^{bis} des revidierten BauG können die Gemeinden bei der Erstellung und Änderung von Strassen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer nun auch zu Beiträgen an die Kosten von Erschliessungsplänen heranziehen. Bisher war dies nur bei Gestaltungsplänen möglich. Da es sich um eine Kann-Vorschrift handelt, muss die Beitragspflicht im Reglement ausdrücklich festgelegt werden, wenn von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden soll. Bei der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung fallen keine entsprechenden Kosten an.

Sofern der Perimeter des Sondernutzungsplans und der Erschliessung übereinstimmen und die Sondernutzungsplanung und der Bau der Erschliessungsanlagen zeitlich eng aufeinander folgen, dürften sich bei der Erhebung von Beiträgen kaum Probleme ergeben. Die Kosten für Sondernutzungspläne sind im Beitragsplan separat auszuweisen und zu verlegen. Der Sondervorteil besteht in der Erfüllung einer Erschliessungsvoraussetzung (§ 33 Abs. 1 BauG), Verteilmassstab wird wie bei den übrigen beitragspflichtigen Kosten die Grundstückfläche sein.

*Wenn bei grösseren Gebieten der Bau der Erschliessungsanlagen nachher in Teilschritten erfolgt und sich über längere Zeit hinzieht, sind die Beiträge für den Sondernutzungsplan gleich nach dessen Erlass zu erheben. Zu beachten ist dabei, dass der Kreis der Beitragspflichtigen für den Sondernutzungsplan und für die Erschliessungsanlagen nicht in jedem Fall identisch ist; der wirtschaftliche Sondervorteil, der Voraussetzung für die Beitragspflicht ist, muss deshalb für den **Sondernutzungsplan** und die **Erschliessung** gesondert geprüft werden.*

Bei Erschliessungsanlagen gilt, dass der Beitragsplan vor Baubeginn öffentlich aufzulegen ist. Weil der Erlass von Sondernutzungsplänen ein Gesetzgebungsverfahren ist und sie erst mit der Genehmigung bzw. der Erledigung von allfälligen Rechtsmitteln (vgl. aber § 28 BauG!) wirksam werden, können Beiträge auch frühestens ab diesem Zeitpunkt erhoben werden; spätestens sind sie mit dem Beitragsplan für die Erschliessung geltend zu machen. Zu beachten sind die Vorschriften über die Verjährung!

§ 9 Beitragsplan

Verteilmassstab wird in der Regel die Grundstückfläche sein, allenfalls gewichtet mit der Ausnützungsziffer, wenn die Anlage verschiedenen Zonen dient. In der Praxis wird speziellen Verhältnissen (z.B. fehlender direkter Zugang zu Erschliessungsanlagen [Hinterlieger], bereits überbaute Grundstücke usw.) bei der Bemessung des Beitrags Rechnung getragen. Zu verlegen sind die Nettokosten, d.h. Subventionen, Beiträge anderer Gemeinden und dergleichen sind vorweg abzuziehen (§ 2 Abs. 2).

Für die Verlegung der Kosten von Sondernutzungsplänen gilt § 9 sinngemäss.

§ 10 Anlagen mit Mischfunktion

Werden Grundstücke durch Anlagen der Groberschliessung direkt erschlossen, können die Kosten der Erschliessung für solche Eigentümerinnen und Eigentümer je nach Art der Anlage und Grösse des

Kreises der Beitragspflichtigen erheblich günstiger, aber auch erheblich höher ausfallen. Im Sinne des Lastenausgleiches soll solchen besonderen Verhältnissen bei der Bemessung des Beitrags Rechnung getragen werden. Dies geschieht einerseits über den Kostenanteil des Gemeinwesens bzw. des betreffenden Eigenwirtschaftsbetriebs, andererseits durch Abstufung der Beiträge der Privaten nach Bautiefen, d.h. Direktanstösser werden stärker belastet als Hinterlieger. Hilfreich für die Beurteilung, ob eine Erschliessungsanlage Misch- bzw. Groberschliessungsfunktion hat, sind ein aktueller Verkehrsrichtplan (neu: Kommunalen Gesamtplan Verkehr [§ 54a BauG]), der Generelle Entwässerungsplan (GEP) und ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP).

§ 12 Vollstreckung

Für Erschliessungsbeiträge gilt ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 34 Abs. 5 BauG).

§ 13 Bauabrechnung

Zu verlegen sind die tatsächlichen Kosten. Wurden die Beiträge bereits eingefordert, sind die tatsächlichen Kosten aber geringer, ist der zu viel bezahlte Betrag zurückzuerstatten, ausgenommen bei geringfügigen Differenzen.

Die Beitragspflicht gilt nur für die Kosten, die im Beitragsplan verlegt wurden. Die Bauabrechnung ist deshalb jedenfalls dann öffentlich aufzulegen, wenn die Baukosten höher ausgefallen sind und die Mehrkosten von den Beitragspflichtigen eingefordert werden sollen. Sie kann durch die Beitragspflichtigen auf dem ordentlichen Rechtsmittelweg angefochten werden. Gegenstand von Rechtsmitteln können aber nur die Mehrkosten sein, keinesfalls mehr die Beitragspflicht generell oder die Grundsätze der Verlegung. Dieses Verfahren ist nicht zu verwechseln mit der Aktenaufgabe vor der Gemeindeversammlung (§ 23 Abs. 1 Gemeindegesetz).

§ 14 Zahlungspflicht

Mit der öffentlichen Auflage des Beitragsplans wird das Rechtsverhältnis zwischen den Beitragspflichtigen und dem Gemeinwesen als Gläubiger begründet. Damit wird auch bestimmt, wer zahlungspflichtig ist, nämlich wem das Eigentum bzw. das Baurecht an den einbezogenen Grundstücken bei Beginn der öffentlichen Auflage zusteht. Bei nachfolgenden Handänderungen ist es Sache der Parteien, künftige Beitragsleistungen im Kaufvertrag zu berücksichtigen.

Die Zahlungspflicht ist nicht zu verwechseln mit der (späteren) Fälligkeit (§ 15), welche die Zinspflicht auslöst.

§ 15 Fälligkeit

Die Fälligkeit der Beiträge ist im Beitragsplan zu regeln. Damit ist sie wie der übrige Inhalt des Beitragsplans anfechtbar. Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn dagegen Rechtsmittel ergriffen wurden, d.h. die Zinspflicht läuft ab dem Verfalltag.

§ 16 Strassen, Mindestansätze

Änderung: Schon der Gesetzestext in der Fassung von 1993 enthielt den Begriff der Änderung. Dahinter stand offenbar das Bestreben, auch bauliche Massnahmen der Beitragspflicht zu unterstellen, welche zwar nicht eine erstmalige gesetzeskonforme Erschliessung bewirken, wohl aber zu deren Verbesserung führen. Massgebend und in jedem einzelnen Fall zu prüfen ist, ob dadurch ein Sondervorteil entsteht. Bloss technische Verbesserungen erfüllen diese Voraussetzung in der Regel nicht.

Der Kostenanteil von 70 % bei Groberschliessungen ist die oberste Limite. Der Anteil der Beitragspflichtigen ist nach den jeweiligen Verhältnissen zu bestimmen. Ist die Groberschliessung eine Kantonsstrasse, könnten die Gemeinden grundsätzlich Beiträge für den von ihnen nach § 17 des Kantonsstrassendekrets (KSD; SAR 751.120) vom 20. Oktober 1971 zu leistenden Kostenanteil erheben – vorausgesetzt, es ist ein wirtschaftlicher Sondervorteil nachweisbar.

Technische Nachrüstung: Das Bundesgericht hat in einer neueren Entscheidung (BGE 2C_1131/2014 vom 5. November 2015) ausdrücklich festgehalten, dass auch Grundstücke, auf welchen bereits Erschliessungsbeiträge geleistet wurden, mit nachträglichen Beiträgen belastet werden können, sofern neue Sondervorteile entstehen. Dies gelte insbesondere, wenn auf Grund geänderter gesetzlicher Vorschriften Erschliessungsanlagen wie Strassen oder Abwasseranlagen neu errichtet oder geändert

werden müssten und erst diese baulichen Massnahmen zu einer nach neuem Recht gesetzeskonformen Erschliessung der betroffenen Grundstücke führten

Erneuerung: Das kantonale Recht sieht keine zwingende Beitragspflicht für die Erneuerung von Strassen vor. Den Gemeinden steht es aber frei, auch Erneuerungen der Beitragspflicht zu unterstellen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist fraglich, ob blossе Erneuerungen zu einem Sondervorteil führen; massgebend ist nicht der Wortlaut, sondern ob tatsächlich ein Sondervorteil entsteht.

§ 17 Erschliessungsbeiträge Wasserversorgung

Das Beitragsplanverfahren eignet sich nur für Anlagen der Grob- und Feinerschliessung. Das Musterreglement sieht Beiträge nur für die erstmalige Erstellung und die Änderung vor, nachdem gegen Beiträge für Erneuerungen erheblich opponiert wurde. Zudem stellt das Verwaltungsgericht in Frage, ob Erneuerungen einen Sondervorteil bewirken. Anders verhält es sich wie dargelegt mit notwendigen technischen Nachrüstungen. (vgl. Erläuterungen zu § 16). Für Erneuerungen schlägt das Musterreglement deshalb Anschluss- und/oder Benützungsgebühren vor.

Die Nutzungsmöglichkeiten gemäss Zonenordnung wirken sich auf die Dimensionierung von Leitungen stärker aus als etwa auf die Dimensionierung von Strassen. Aus diesem Grund ist unbedingt zu empfehlen, für die Bemessung der Beiträge auf die **zonengewichtete** Grundstückfläche abzustellen (vgl. aber auch Erläuterungen zu § 9).

Die Wasserversorgung wie auch die Abwasserentsorgung sind nach kaufmännischen Grundsätzen zu führen; es handelt sich um sogenannte Eigenwirtschaftsbetriebe (§ 84 Abs. 3 Gemeindegesetz). Soweit die Erstellungskosten von Anlagen nicht durch Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gedeckt werden, sind sie dem betreffenden Eigenwirtschaftsbetrieb bzw. der entsprechenden Spezialfinanzierung zu belasten und nicht etwa aus allgemeinen Steuermitteln zu decken.

Das Verwaltungsgericht ist in seinem Grundsatzurteil vom 12. Juni 1997 i.S. Gemeinde Lupfig (AGVE 1998, S. 179 ff.) zum Schluss gekommen, dass die Beitragspflichtigen zu stark belastet werden, wenn ihnen die Erstellungskosten für leitungsgebundene Erschliessungsanlagen vollumfänglich überbunden werden und sie anschliessend noch Anschlussgebühren zu bezahlen haben. Dies bedeutet, dass auch bei Anlagen der Feinerschliessung stets ein Anteil der Kosten zu Lasten des Gemeinwesens bzw. des betreffenden Eigenwirtschaftsbetriebs geht.

In den kommunalen Reglementen ist es verbreiteter, statt den Beitrag die Anschlussgebühr zu reduzieren. Das Verwaltungsgericht hat diese Variante im erwähnten Urteil nicht in Erwägung gezogen, es hat sich allerdings seither zu dieser Problematik auch nicht mehr äussern müssen. Im Musterreglement werden deshalb beide Variante erwähnt, wobei für die Ermässigung eine Bandbreite von 30-50 % **vorgeschlagen** (nicht vorgeschrieben) wird.

In welchem Umfang die Beitragspflichtigen belastet werden dürfen, hat das Verwaltungsgericht offengelassen, da im betreffenden Verfahren konkrete Anträge gestellt wurden, die das Gericht gutgeheissen hat (Gemeindeanteil 15 %). Laut § 31 Abs. 2 aBauG durften die Beiträge für Strassen gesamthaft nicht mehr als zwei Drittel der Baukosten betragen. Die Gemeinden haben diese Regelung häufig auch für leitungsgebundene Einrichtungen übernommen. Sie ist vom Verwaltungsgericht in seiner langjährigen Rechtsprechung nie in Zweifel gezogen worden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass die Verlegung der Kosten auf die Beitragspflichtigen in diesem Umfang ohne Reduktion der Anschlussgebühr unproblematisch ist. Im Musterreglement wird in Anlehnung an die bundesrechtlichen Bestimmungen von WEG bzw. VWEG für Feinerschliessungen ein Anteil der Privaten von 70 % und für Groberschliessungen von 50 % **vorgeschlagen**.

§ 18 Anschlussgebühr Wasserversorgung

Bezüglich Ersatzbauten hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass die bisherigen Regelungen (volle Anschlussgebühr ohne Berücksichtigung früher bezahlter Anschlussgebühren und Neuveranlagung unter Abzug der für das abgebrochene Gebäude geleisteten Anschlussgebühren) gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstossen (AGVE 2002, S. 163 ff.). Das Bundesgericht hat diesen Entscheid bestätigt (AGVE 2003, S. 112 ff.). Grundsätzlich sind Ersatzbauten wie Um- und Erweiterungsbauten zu behandeln. Das Gericht hat gewisse Differenzierungen zwischen Ersatzbauten und Um- und Erweiterungsbauten nicht gänzlich ausgeschlossen, entscheidend seien dabei die Bemessungskriterien, die

sich auf sachliche Gründe stützen können müssten. Differenzierungen sind somit heikel, das Musterreglement stellt deshalb Ersatzbauten den Um- und Erweiterungsbauten gleich.

Einige Gemeinden sehen in ihrer BNO vor, dass genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen für die Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht oder nur teilweise berücksichtigt werden müssen. Entsprechend schlägt dies auf die Höhe der Anschlussgebühr durch. Gegebenenfalls ist die Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühr zu ändern (z.B. Belastung aller genutzten Flächen, Belastung sämtlicher Geschossflächen innerhalb des Gebäudekubus unabhängig von der Nutzung o.ä.). Im übrigen steht es den Gemeinden frei, überhaupt auf andere Bemessungskriterien abzustellen wie z.B. Nutzungseinheiten (installierte Wasseranschlüsse, Baukategorien).

§§ 19 Anschlussgebühr Wasserversorgung, Zahlungspflicht

Der Eintritt der Zahlungspflicht begründet das Rechtsverhältnis zwischen dem Gemeinwesen und den Abgabepflichtigen. Wer im jeweiligen Zeitpunkt Eigentümerin oder Eigentümer des Grundstücks bzw. Inhaberin oder Inhaber des Baurechts ist, ist gegenüber dem Gemeinwesen zahlungspflichtig für die Anschlussgebühr. Bei nachfolgenden Handänderungen ist es Sache der Parteien, die Anschlussgebühr im Kaufvertrag zu berücksichtigen (Kauf/Verkauf schlüsselfertig!).

Massgebender Zeitpunkt ist bei Neubauten die Erstellung der Anschlussleitung, d.h. die Herstellung der tatsächlichen Verbindung zum Wasserversorgungsnetz. Beim Um- und Ausbau bestehender Liegenschaften ist der **Abschluss** der Bauarbeiten massgebend, weil ein wirtschaftlicher Vorteil als Voraussetzung der Abgabepflicht erst in diesem Zeitpunkt gegeben ist (§ 34 Abs. 2^{bis} BauG). Der Abschluss der Bauarbeiten im Sinne des Abgabenrechts fällt in aller Regel mit dem Zeitpunkt der Bauabnahme (§ 40 Abs. 1 lit. d ABauV) zusammen. Ersatzbauten werden bezüglich Zahlungspflicht wie bisher den Neubauten gleichgestellt. Möglich wäre auch, die Zahlungspflicht wie bei den Umbauten zu regeln, womit die Bemessung und die Zahlungspflicht im Gleichschritt wären. Da bei Ersatzbauten eher die Möglichkeit von Handwechseln besteht als bei Um- und Ausbauten, wurde im Interesse der möglichst frühzeitigen Klärung der Zahlungspflicht die Gleichstellung mit den Neubauten beibehalten.

Jahrelange Bauzeiten können zum Problem werden, wenn für die Anschlussgebühr keine Sicherstellung verlangt wird. Mit der Ablösung des früheren Gebäudeversicherungsgesetzes durch das aktuelle sind die Zwischenschätzungen der AGV entfallen und damit auch die Möglichkeit, entsprechend der Zwischenschätzung eine Teilgebühr fällig zu stellen. Damit bleibt nur die Möglichkeit der Sicherstellung der mutmasslichen Anschlussgebühr. Die Sicherstellung ist in der Baubewilligung zu verfügen, sie ist frühestens vor Baubeginn zu leisten. Nach Baubeginn kann sie jederzeit auch verlangt werden, nur bedarf dies dann einer separaten anfechtbaren Verfügung.

§ 23 Grundgebühr Wasserversorgung

Die Klammer weist darauf hin, dass sich die Gemeinden bei der Tarifgestaltung überlegen müssen, wie viel die Grundgebühr von der Benützungsgebühr ausmachen soll. Anzustreben ist ein Anteil von 30–50 %.

§ 25 Sonderfälle Wasserversorgung

Anstatt den tatsächlichen Verbrauch zu ermitteln, kann auch eine Pauschale vorgesehen werden.

§ 26 Erschliessungsbeiträge Abwasseranlagen

Vgl. Ausführungen zu § 17.

§ 27 Sanierungsleitungen

Sanierungsleitungen erschliessen bestehende Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen. Die Baupflicht liegt bei den Gemeinden (§ 19 Abs. 1 EG UWR). Dies bedeutet nun aber keineswegs, dass auch die Finanzierung von den Gemeinden zu erbringen ist.

Die Finanzierung von Sanierungsleitungen erfolgt nach den Grundsätzen für Leitungen innerhalb der Bauzonen. Nach Art. 60a GSchG gilt das Verursacherprinzip. Das Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauten ausserhalb der Bauzonen am Bau von Sanierungsleitungen ist als hoch einzustufen. Allerdings besteht in aller Regel auch ein öffentliches Interesse am Bau einer

Sanierungsleitung, das einen Kostenanteil zu Lasten des Gemeinwesens bzw. des Eigenwirtschaftsbetriebs Abwasser rechtfertigt; dies wird im Musterreglement mit der Umschreibung „in der Regel“ ausgedrückt.

Bei Sanierungsleitungen können die Kosten für die einzelnen Beitragspflichtigen je nach Lage und örtlichen Verhältnissen wesentlich höher ausfallen als für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den Bauzonen. Das Äquivalenzprinzip (Verhältnismässigkeit im Abgabenrecht) verlangt deshalb die Festsetzung einer oberen Grenze des Beitrags. Massstab dafür sind die Kosten für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage, welche die Sanierungspflichtigen erstellen müssten, wenn der Anschluss an eine Sanierungsleitung nicht möglich wäre. Zu erheben sind die Beiträge im Beitragsplanverfahren gemäss § 35 BauG bzw. den §§ 8 ff. des Musterreglements.

Bei mehreren Sanierungspflichtigen stellt sich die Frage nach der Kostenverlegung. Die Grundstückfläche ist bei Bauten ausserhalb der Bauzonen ein ungeeignetes Kriterium. Vielfach wird auf die Zahl der vorhandenen Wohnräume abgestellt. Dieser Anknüpfungspunkt trägt – wie die Bruttogeschossfläche – künftigen Ausbaumöglichkeiten nicht Rechnung. Eine allseits befriedigende Lösung ist wohl nie möglich. Das Musterreglement stellt auf die vorhandenen Geschossflächen, ungeachtet der tatsächlichen Nutzung, ab. Dies bedeutet, dass auch Keller- und Estrichgeschosse einzubeziehen sind. Extreme Fälle können über § 7 korrigiert werden.

Weiter kann sich die Frage der Kostenbeteiligung späterer Mitbenutzer von Sanierungsleitungen stellen. Als Beispiel sei der Landwirt angeführt, der die Viehhaltung aufgibt und die häuslichen Abwässer in eine bestehende, von Privaten bezahlte Sanierungsleitung einleitet. Oder zu denken ist an Weilerzonen, wo unter Umständen neue anschlusspflichtige Bauten möglich sind (§ 45 BauG). Allzu häufig dürften solche Fälle allerdings nicht vorkommen. Zu unterscheiden sind wohl zwei klare Situationen: Erfolgt der Anschluss weiterer Bauten kurz nach Erstellung der Leitung und wäre es deshalb stossend, wenn sich die neuen Mitbenützenden nicht an den Kosten beteiligen müssten, so dürften die Voraussetzungen des Widerrufs gemäss § 37 VRPG erfüllt und gestützt darauf eine neue Kostenverlegung möglich sein. Umgekehrt ist eine Kostenbeteiligung nicht mehr angebracht, wenn Bauten Jahre nach Erstellung der Leitung angeschlossen werden, zumal die Leitung ins Eigentum der Gemeinde übergeht. Zeichnet sich der Anschluss weiterer Bauten schon bei Erstellung der Leitung ab, ist zu überlegen, ob das kommunale Reglement mit einer Bestimmung zu ergänzen ist, dass die Kosten neu zu verlegen sind, wenn später weitere Bauten an die Sanierungsleitung angeschlossen werden. Dies muss indessen jede Gemeinde je nach Aktualität entscheiden.

§ 28 Anschlussgebühr Abwasser

Vgl. die Ausführungen zu § 18.

Absatz 7

~~Die Regelung von Abs. 7 genügt für einzelne Sonderfälle als gesetzliche Grundlage. In grösseren Gemeinden, wo allenfalls mehrere derartige Fälle vorkommen können, drängt sich mit Blick auf die strengen Anforderungen der Gerichte an die gesetzlichen Grundlagen aber eine differenziertere Regelung auf.~~

Die Erhebung eines Zuschlags zur Verbrauchsgebühr Abwasser (bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer) ist mit dem Legalitätsprinzip nur vereinbar, wenn das Reglement die maximale Höhe eines solchen Zuschlags begrenzt und das konkrete Vorgehen für die Bemessung regelt (Urteil des Spezialverwaltungsgerichts 4-BE.2025.6 vom 20. Mai 2026, Erw. 4.4.4, mit Verweis auf Urteil des Verwaltungsgerichts vom 23. Februar 2016 [WBE.2015.187], Erw. 3.3.2., publiziert in: AGVE 2016, S. 299).¹

§ 32 Benützungsgebühr/Grundsatz

Für die Begriffsdefinition des baulichen Unterhalts wird heute immer mehr die Terminologie der europäischen Normierung übernommen (vgl. auch § 21 EG UWR!): Sanierung, Reparatur, Renovierung und Erneuerung (Ordner Siedlungsentwässerung, Kapitel 3 Ziffer 1). Diese technischen Begriffe decken sich nicht durchwegs mit den abgabenrechtlichen Definitionen, welche auf der Unterscheidung zwischen Investitionen und Unterhalt/Betrieb beruhen. So umfasst die Sanierung technisch sowohl

¹ Korrektur Juli 2026

Reparaturen als auch Renovierungen (Ordner Siedlungsentwässerung, Kapitel 13 Ziffer 2). Reparaturen sind abgabenrechtlich dem Betrieb zuzuordnen, wogegen Renovierungen in aller Regel Investitionen darstellen. Erneuerungen im Sinne der europäischen Normierung sind abgabenrechtlich in vielen Fällen Änderungen. In der Praxis dürfte dies kaum zu Problemen führen; es ist aber wichtig zu wissen, dass sich die technischen und abgabenrechtlichen Begriffe nicht in jedem Fall decken.

§ 33 Benützungsgebühr/Grundgebühr Abwasser

Mit der mengenunabhängigen Grundgebühr werden die Aufwendungen für die Bereithaltung der (öffentlichen) Abwasseranlagen zur jederzeitigen Benützung abgegolten. Da – zumindest bezüglich des Leitungsnetzes – das Meteorwasser ein wesentlicher Kostenfaktor ist, liegt es nahe, als Bemessungsgrundlage jene Flächen heranzuziehen, welche zum Meteorwasseranfall massgeblich beitragen.

Einmal sind dies die Dachflächen. In der Praxis führt die Berechnung der tatsächlichen Dachfläche immer wieder zu Diskussionen (Vordächer usw.). Das Musterreglement stellt deshalb auf die Gebäudegrundfläche ab. Da heute mit digitalen Daten gearbeitet wird, ist die Ermittlung der Gebäudegrundfläche ohne grossen Aufwand möglich.

Zu belasten sind sodann alle anderen entwässerten befestigten Flächen. Dazu gehören auch entwässerte Strassen und Plätze, öffentliche wie private. Davon ausgenommen sind Kantonsstrassen: Die Gemeinden sind verpflichtet, das von Kantonsstrassen abfliessende Wasser unentgeltlich in ihre Kanalisationen aufzunehmen (§ 91 BauG).

Die Grundgebühr ist so festzulegen, dass für die mengenabhängige Komponente (Verbrauchsgebühr) ein angemessener Anteil an der Benützungsgebühr verbleibt. Anzustreben ist ein Anteil der Grundgebühr zwischen 30 und 50 % an der gesamten Benützungsgebühr. Erfahrungsgemäss hängen die festen Kosten stark von der Grösse der ARA ab, d.h. grössere regionale Anlagen sind kostengünstiger als kleine. Je kleiner die Anlage ist, um so grösser ist der Anteil der Grundgebühr zu wählen.

§ 34 Verbrauchsgebühr Abwasser

Absatz 3:

Vgl. Bemerkungen zu § 28 Abs. 6.