

Mit Beschluss vom 24. Mai 2016 stellte der Gemeinderat X fest, für die Bemessung der Anschlussgebühren Elektrizität und Kanalisation der Überbauung H. (H. Nrn. 1-20) in X seien die rechtskräftigen Gebäudeversicherungswerte massgebend und legte die Anschlussgebühren entsprechend auf Fr. 208'156.-- (Netzkostenbeitrag vor MwSt.) und Fr. 370'574.40 (Kanalisationsanschluss vor MwSt.) fest. Die Rekurrentin erachtete den festgesetzten Gebäudeversicherungswert als zu hoch.

Aus den Erwägungen:

3. Die Überbauung H. besteht aus sechs Mehrfamilienhäusern (H. 1-4, 9 und 15) und vierzehn Reiheneinfamilienhäusern. Streitgegenstand sind die Anschlussgebühren für die Mehrfamilienhäuser H. 1-4.

4. Bereits mit Beschluss vom 29. November 2011 stellte der Gemeinderat unter Verweis auf die einschlägigen kommunalen Bestimmungen fest, dass der Netzkostenbeitrag des Elektrizitätswerks und die Kanalisationsanschlussgebühren auf Grund der Gebäudeversicherungswerte berechnet werden. Der dagegen von der Rekurrentin beim Bezirksrat Y erhobene Rekurs wurde mit Beschluss vom 12. Februar 2013 gutgeheissen und die Sache wurde zur Neuurteilung an die Gemeinde X zurückgewiesen. Der Bezirksrat erwog, die Rekurrentin sei im Zeitpunkt der Schätzung der Gebäudeversicherung nicht mehr Grundeigentümerin und Versicherungsnehmerin gewesen. Es wäre willkürlich, die Gebühr auf einen Gebäudeversicherungswert abzustützen, der ohne Einsprachemöglichkeit der Gebührenpflichtigen festgelegt worden sei. Deshalb müsse es ihr möglich sein, den Gebäudeversicherungswert als Bemessungsgrundlage der Gebühren zu bestreiten. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folge, dass die Rekurrentin Gelegenheit erhalten müsse, sich zur Berechnung der Bemessungsgrundlage und somit zum Gebäudeversicherungswert zu äussern.

5. Gemäss den Erwägungen im vorliegend angefochtenen Entscheid wurde der Rekurrentin die erforderliche Einsicht in die Schätzungsprotokolle gewährt und hatte die Rekurrentin dazu Stellung genommen. Laut der Rekurrentin wurden die Schätzungen der Häuser H. 9 und 15 auf Einsprache hin von der GVZ erheblich reduziert. Der Vergleich mit den von der Eigentümerschaft nicht angefochtenen Schätzungen der Häuser H. 1-4 ergebe, dass deren Baukosten zu hoch veranschlagt worden seien. Die Gebührenfestsetzung sei daher wie bei den Häusern H. 9 und 15 zu reduzieren.

Die Vorinstanz erwog im vorliegend angefochtenen Beschluss, die behaupteten Baukosten würden nicht belegt bzw. die im Rekursverfahren 2011 eingereichte Zusammenstellung erscheine nicht plausibel. Gemäss Erhebung der GVZ würden sich die Neubaukosten von Gebäuden dieser Grösse und Nutzung im Kanton Zürich zwischen Fr. 697.-- und Fr. 728.--, im Bezirk Y auf Fr. 646.--, pro Kubikmeter belaufen. Der durchschnittliche Kubikmeterpreis für alle sechs Mehrfamilienhäuser betrage Fr. 638.--. Die Rekurrentin habe nicht bewiesen, dass sie alle sechs Mehrfamilienhäuser mit Baukosten von nur Fr.

545.--/m³ erstellt habe. Sodann würden die Gebäude H. 9 und 15 Mietwohnungen mit durchschnittlichem Ausbaustandard enthalten, während die vier streitbetroffenen Gebäude Eigentumswohnungen mit speziellen Grundrissen und gehobenem Ausbaustandard aufweisen würden. Es bestehe somit keine Veranlassung, für die Festsetzung der Anschlussgebühren auf einen anderen als den Gebäudeversicherungswert abzustellen.

6.1 Die Rekurrentin bringt vor, die tatsächlichen Baukosten würden darauf hinweisen, dass die Festsetzung des Gebäudeversicherungswertes zu hoch gewesen sei. Dies habe dazu geführt, dass die GVZ die Einsprachen betreffend die Gebäude H. 9 und 15 gutgeheissen und deren Versicherungswert von Fr. 3'200'000.-- auf Fr. 2'830'000.-- korrigiert habe. Die Baukostenabrechnung deute darauf hin, dass die ortsüblichen Baukosten deutlich unter Fr. 646.--/m³ liegen würden. Gemäss Aufstellung im angefochtenen Beschluss sei bei den Gebäuden H. 9 und 15 von Baukosten von Fr. 545.--/m³ und bei den Gebäuden H. 1-4 von Baukosten von Fr. 678.--/m³ bis Fr. 700.--/m³ ausgegangen worden. Die Differenz lasse sich nicht mit einem unterschiedlichen Ausbaustandard begründen. Die Wohnungen in den Gebäuden H. 9 und 15 würden von den Eigentümern nicht selbst bewohnt sondern vermietet, sie seien aber ebenfalls zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und hätten keinen tieferen Ausbaustandard. Selbst ein gewisser Unterschied im Ausbaustandard würde die Differenz nicht rechtfertigen. Es sei bei den Gebäuden H. 1-4 von Baukosten von höchstens Fr. 600.--/m³ auszugehen.

6.2 Die Vorinstanz führt über die Erwägungen im angefochtenen Beschluss hinaus aus, gemäss Auskunft der GVZ bewege sich der Versicherungswert der Gebäude H. 9 und 15 an der unteren Grenze des Tolerierbaren. Das Schätzungsergebnis der Gebäude H. 1-4 liege – so die Vorinstanz weiter – nur Fr. 32.-- bis Fr. 54.-- über dem regionalen Durchschnitt des Kubikmeterpreises. Es überzeuge nicht, dass die Schätzwerte der Gebäude H. 9 und 15, welche mehr als Fr. 100.--/m³ unter dem Durchschnitt im Bezirk bzw. Fr. 152.-- bis Fr. 183.-- unter dem kantonalen Durchschnitt liegen würden, nicht zu beanstanden seien. Die Schätzung der Gebäude H. 1-4 liege im schätzerischen Ermessensbereich.

6.3.1 Der Gebäudeversicherungswert stellt nach fester Praxis grundsätzlich eine zulässige, insbesondere dem Äquivalenz- und dem Kostendeckungsprinzip entsprechende Grundlage für die Bemessung von Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren dar (vgl. etwa BGr, 15. März 2006, 2P.205/2005, E. 3.1; BGr, 5. März 2004, 2P.266/2003, E. 3.3).

Die Rekurrentin ist Gebährensuldnerin, aber aufgrund der späteren Eigentümerwechsel nicht Versicherungsnehmerin der Gebäudeversicherung. Gebährenpflichtige, die eine auf dem Gebäudeversicherungswert beruhende Gebühr zu entrichten haben, nicht aber Versicherungsnehmende sind, sind nach der Praxis des Verwaltungsgerichts nicht zur Erhebung von Rechtsmitteln gegen die Gebäudeschätzung legitimiert. Nicht an der Änderung der Versicherungssumme als solcher, sondern nur an einer Änderung der Bemessungsgrundlage für die Gebühr haben sie ein schützenswertes Interesse. Wird die Parteistellung der Gebährenpflichtigen im Schätzungs-

verfahren verneint, so muss ihnen jedoch im Verfahren betreffend die Gebührenfestsetzung nicht nur die Rüge zustehen, dass die Versicherungssumme nicht als Bemessungsgrundlage herangezogen werden dürfe, sondern auch die Rüge, dass die Versicherungssumme, soweit sie eine zulässige Bemessungsgrundlage darstellt, unzutreffend berechnet wurde. Wie das Bundesgericht in einem unveröffentlichten Entscheid festhielt, ist der Schätzungsentscheid für Dritte, die sich am Schätzungsverfahren nicht als Partei beteiligen durften, nicht verbindlich. Es muss den Gebührenpflichtigen in einem solchen Fall daher unbenommen sein, den der Bemessung der Anschlussgebühr zugrunde gelegten Wert im Verfahren betreffend die Gebühr in Frage zu stellen. Es wäre willkürlich, die Gebühr auf einen Gebäudeversicherungswert abzustützen, der ohne Beteiligung der Gebührenpflichtigen festgelegt wurde (VGr, 4. Juni 2009, VB.2009.00048, E. 4.3.2, mit weiteren Hinweisen).

Im Entscheid vom 4. Juni 2009 hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass die Überprüfung des Gebäudeversicherungswerts im Gebührenverfahren nicht mit der Prüfung zusammenfalle, ob die Gebühr vor dem Äquivalenzprinzip Bestand habe. Vielmehr gehe der Anspruch auf eine korrekte Berechnung der Bemessungsgrundlage nicht im Äquivalenzprinzip auf. Das Kostendeckungs- und das Äquivalenzprinzip bilden zwar unter Umständen einen tauglichen Ersatz für eine fehlende formell-gesetzliche Normierung der Abgabenhöhe, nicht aber einen Ersatz für eine korrekte Bestimmung der Bemessungsgrundlagen einer Gebühr (VGr, 4. Juni 2009, VB.2009.00048, E. 4.3.3).

Im vorliegenden Rekursverfahren ist somit zu untersuchen, ob die Versicherungswerte der Gebäude H. Nrn. 1-4 korrekt berechnet wurden.

6.3.2 Die Bestimmung des Gebäudeversicherungswerts richtet sich grundsätzlich nach § 34 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung (GebVG), wonach die Gebäude in der Regel zum Neuwert versichert werden. Der Neuwert wird aufgrund der ortsüblichen Baupreise festgestellt. Neuwert ist der Kostenaufwand, der für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaues am Tag der Schätzung erforderlich ist (§ 25 Abs. 1 und 2 GebVG). Versichert werden die Gebäudekosten (BKP 2) ohne Erd- und Aushubarbeiten, bestimmte Betriebseinrichtungen (BKP 3, namentlich Heizungs- und Transportanlagen) und die entsprechenden Honorare, alles inklusive Mehrwertsteuer. Bauabrechnungen ist mit der nötigen Vorsicht zu begegnen. Ausserordentlich günstige Vergabepreise, nicht übliche Vergünstigungen, Verzerrungen aufgrund einer angespannten Marktlage, aber auch überhöhte Preise, müssen korrigiert werden. Zur Ermittlung der Baukosten werden der Rauminhalt (Volumen in m³) und die Erfahrungspreise pro Raumeinheit (Fr./m³) herangezogen. Der Kubikmeterpreis hat der Baukonstruktion, der Nutzungsdichte, dem Ausbaustandard und der Messweise Rechnung zu tragen. Er muss die Wiederherstellung des Gebäudes zu ortsüblichen Preisen als Einzelobjekt sicherstellen. Bei Gesamtüberbauungen wird ein Einzelobjektzuschlag eingerechnet. Damit werden die Mehrkosten berücksichtigt, die entstanden wären, wenn das fragliche Objekt nicht (kostengünstiger) im Rahmen einer Gesamtüberbauung, sondern als Einzelobjekt erstellt worden wäre. Aufgrund dieses Zuschlags ist das Gebäude

voll versichert, auch wenn im Schadensfall nur ein einzelnes Objekt und nicht die gesamte Überbauung beschädigt oder zerstört wird. Der Einzelobjektzuschlag wird bei der erstmaligen Schätzung eines Neubaus separat ausgewiesen und bei einer späteren Schätzung, frühestens nach 5 Jahren, in den Kubikmeterpreis eingerechnet. Technische Ausrüstungen, wie Heizanlagen, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen oder Transportanlagen (Aufzüge), werden als separate Schätzungspositionen aufgeführt und sind im Kubikmeterpreis nicht enthalten. Dies gilt unter gewissen Voraussetzungen auch für besondere Ein- bzw. Ausbauten, namentlich für solche von Stockwerkeigentümern (vgl. zum Ganzen GVZ, Handbuch Schätzung, Kap. 4.3, 4.4.2, 7.1, 7.3, 7.4).

6.3.3 Der beanstandeten Anschlussgebühr liegen folgende Gebäudeversicherungswerte zugrunde:

H.	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 9	Nr. 15
Assek.-Nr.	5	4	7	6	8	9
Volumen m ³	5385	5385	5385	5385	5196	5196
Versicherungswert						
-Wohnhaus	3'457'200	3'516'400	3'537'900	3'505'600	2'546'000	2'546'000
-Heizanlage	261'800	79'600	82'100	90'400	99'000	99'000
-Transportanlage	53'000	53'000	53'000	53'000	50'000	50'000
-Einzelobj.-zuschlag	1)	1)	1)	1)	135'000	135'000
Versicherungssumme	3'772'000	3'649'000	3'673'000	3'649'000	2'830'000	2'830'000
m ³ -Preis (ohne Heiz-/Transportanlage)	651	653	657	651	516	516

1) Bei der Erstschtzung vom 16. März 2010 Fr. 65'000.--; in der aktuellen Schätzung vom 11. Februar 2015 (Überprüfung) im Versicherungswert des Wohnhauses enthalten.

Die Kritik der Rekurrentin richtet sich einzig gegen den Kubikmeterpreis der Gebäude H. Nr. 1-4. Dieser sei zu hoch angesetzt, was sich insbesondere aus den effektiven Baukosten ergebe. Für die Gebäude H. 9 und 15 sei der ursprünglich ebenfalls zu hoch geschätzte Versicherungswert aufgrund einer Einsprache entsprechend reduziert worden.

6.3.4 In seiner Stellungnahme vom 1. Juli 2011 zur Einsprache gegen die Gebäudeschätzung der Liegenschaften H. 9 und 15 führte der Schätzer der GVZ aus, gemäss der Bauabrechnung sei mit wesentlich tieferen Erstellungskosten abgerechnet worden. Weiter habe er festgestellt, dass der Honoraranteil in der Bauabrechnung wesentlich zu tief sei. Seit Vergabe ca. im Jahr 2008 und der Schätzung im Jahr 2010 sei gemäss Index eine Teuerung von 5,67 Prozent aufzurechnen. Ebenso sei ein Einzelobjektzuschlag von mindestens 5 Prozent zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen und vergleichbarer Bauten sei der Versicherungswert nach unten anzupassen. Zu erwähnen bleibe, dass sämtliche Versicherungssummen

(ausser der UN-Garage) aus jener Überbauung zu hoch geschätzt worden seien.

Die revidierte Schätzung ergab für die Liegenschaften H. 9 und 15 einen Kubikmeterpreis von Fr. 490.-- (vorher Fr. 574.--/m³; nur Wohnhaus, ohne Heiz-/Transportanlagen, ohne Einzelobjektzuschlag).

6.3.5 Entgegen der Darstellung der Rekurrentin ist der Ausbaustandard der Gebäude in erheblichem Mass unterschiedlich. Dies geht aus den Beiblättern und Handnotizen zu den Schätzungsunterlagen der Gebäude H. 1-4 hervor und betrifft z.B. hochwertigere Küchenausstattungen, Bodenbeläge und Balkonverglasungen. Dementsprechend werden in der Baukostenzusammenstellung der Bauherrschaft bei den Gebäuden H. 1-4 «MK Käufer» (Mehrkosten Käufer) im Gesamtbetrag von Fr. 1'141'000.-- ausgewiesen, während bei den Gebäuden H. 9 und 15 mit dem Vermerk «Standardausführung» keine Mehrkosten aufgeführt sind. Umgerechnet auf das Gesamtvolumen der Gebäude H. 1-4 betragen die Mehrkosten Käufer Fr. 53.--/m³. Auf Basis des reduzierten Kubikmeterpreises von Fr. 490.-- zuzüglich der Mehrkosten Käufer von Fr. 53.--/m³ und zuzüglich eines Einzelobjektzuschlags von 5 Prozent ergeben sich für die Gebäude H. 1-4 Baukosten von rund Fr. 570.--/m³ bzw. ein Wert für die Wohnhäuser (ohne Heiz-/Transportanlagen) von je ca. Fr. 3'070'000.-- (5385 m³ x Fr. 543.-- + 5 Prozent). Den Wert der Heiz- und Transportanlagen mit eingerechnet ergeben sich Versicherungssummen von Fr. 3'384'800.--, Fr. 3'202'600.--, Fr. 3'205'100.-- bzw. Fr. 3'213'400.--, was gesamthaft in etwa der Schätzung der Rekurrentin entspricht. Die rechtskräftigen Gebäudeversicherungswerte sind gegenüber dieser – wohlgemerkt überschlagsmässigen – Berechnung ca. 10-12 Prozent höher.

Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass die Gebäudeversicherungswerte in wesentlichem Ausmass zu hoch geschätzt wurden. Erstens sind Schätzwerte naturgemäss keine exakten Werte, zumal praxisgemäss eine schematische Berechnungsmethode aufgrund von Kubikmeterpreisen für vergleichbare Objekte zur Anwendung gelangt. Sodann ist eine vorsichtige Schätzung angezeigt, um im Schadensfall eine Unterdeckung zu vermeiden. Dementsprechend auferlegt sich das Baurekursgericht in eigentlichen Schätzungsfragen Zurückhaltung. Es greift nur dann ein, wenn das Ergebnis einer Gebäudeschätzung ausserhalb eines gewissen, der Gebäudeversicherung zuzugestehenden Toleranzbereiches liegt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Gebäudeversicherungswert zur Ermittlung der Anschlussgebühren eine bloss schematische Bemessungsgrundlage darstellt und es sich um einen verhältnismässig groben Massstab handelt.

Zweitens erscheint die Schätzung der Gebäude H. 9 und 15 als ausserordentlich tief und ist es ohne weiteres nachvollziehbar, dass sich jene Versicherungswerte, wie die Vorinstanz ausführt, nach Auskunft der GVZ an der unteren Grenze des Tolerierbaren befinden sollen. Dies zeigt auch ein Vergleich des Kubikmeterpreises gemäss des Zürcher Indexes für Wohnbaupreise. Dieser betrug im April 2015 für das sogenannte Indexhaus (Mehrfamilienhaus in Zürich-Schwamendingen) Fr. 727.--/m³ (Volumen nach SIA 416, BKP 2, inkl. MwSt; s. Statistisches Jahrbuch der Stadt Zürich 2016, S.

144, www.stadt-zuerich.ch). In der Literatur findet sich sodann für Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen ein Kubikmeterpreis von Fr. 600-700.--/m³ und für solche mit Eigentumswohnungen Fr. 750-850.--/m³ (Preisbasis 2009, Kubatur gemäss SIA-Norm 416; s. Kaspar Fierz, Immobilienökonomie und Bewertung von Liegenschaften, 2011, Anhang III, S. 734). Diese Werte sind zwar nicht direkt mit dem Gebäudeversicherungswert vergleichbar, sie deuten aber ebenfalls darauf hin, dass die Gebäude H. 9 und 15 sehr tief eingeschätzt wurden. Gemäss Aufstellung der GVZ) beträgt der durchschnittliche Kubikmeterpreis im Bezirk Y Fr. 646.--. Dies wird von der Rekurrentin ohne weitere Begründung unter Verweis auf die Baukostenabrechnung als «klares Indiz für deutlich tiefere ortsübliche Kosten» bestritten. Die Baukostenabrechnung der Überbauung H. allein lässt indes nicht auf die ortsüblichen Baupreise schliessen. Nach dem Gesagten sind eher die geringen Versicherungswerte der beiden Gebäude H. 9 und 15 in Frage zu stellen und nicht diejenigen der Gebäude H. 1-4. Der Argumentation der Rekurrentin, wonach aus diesem sehr tiefen Versicherungswert auf eine erheblich zu hohe Schätzung der Gebäude H. 1-4 zu schliessen sei, kann demnach nicht gefolgt werden.

Die beanstandeten Gebäudeversicherungswerte erweisen sich somit nicht als fehlerhaft. Soweit ersichtlich wurden sie methodisch und rechnerisch korrekt ermittelt und die zugrunde gelegten Erfahrungswerte bezüglich der Baupreise sowie die resultierenden Gebäudeversicherungswerte sind plausibel. Die Bemessungsgrundlage der Gebühr für den Kanalisationsanschluss ist somit nicht zu beanstanden.