

4. Kammer

URTEIL

vom 23. August 2011

in der verwaltungsrechtlichen Streitsache

betreffend Anschlussgebühren

1. Gestützt auf die amtliche Schätzung des kantonalen Schätzungsbezirkes ... vom 13. April 2010 stellte die Gemeinde ... mit Verfügung vom 11. Juni 2010 ... für den Neubau des Wohnhauses Nr. 192 mit einem Wert Fr. 3.6081 Mio., der Tiefgarage Nr. 192-A mit einem Wert von Fr. 0.6955 Mio., der Museumshalle mit Bibliothek Nr. 192-B mit einem Wert vom Fr. 1.6946 Mio. sowie des Gartenpavillons Nr. 192-C mit einem Wert von Fr. 0.033 Mio. auf Parzelle Nr. 272 in ... in der Gemeinde ... definitive Anschlussgebühren - unter Abzug des nicht angeschlossenen Gartenpavillons - über einen verbleibenden Gesamtwert von Fr. 5.9982 Mio. von je 2% bzw. je Fr. 119'964.- - für Wasser, Kanalisation und Energie in Rechnung. Insgesamt ergab sich daraus eine Veranlagung über Fr. 369'009.25 (3 x 119'964.-- zzgl. MWST Energie in Höhe von 7.6% bzw. Fr. 9'117.25), woran die vom Abgabepflichtigen geleisteten Teilzahlungen in der Höhe von Fr. 147'648.-- angerechnet wurden, so dass ein noch offener Betrag in der Höhe von Fr. 221'361.25 verblieb. Eine hiergegen erhobene Einsprache des Abgabepflichtigen wurde durch den Gemeindevorstand ... mit Entscheid vom 16. November 2010 vollumfänglich abgewiesen.
2. Dagegen erhob ... am 20. Dezember 2010 Beschwerde ans Verwaltungsgericht mit dem Antrag auf Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Neufestlegung der definitiven Anschlussgebühren:
 - Mit Verfügung vom 11. Juni 2010 habe die Gemeinde ... die definitiven Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und Energie betreffend Neubau des Wohnhauses Nr. 192, der Tiefgarage Nr. 192-A, der

Museumshalle mit Bibliothek Nr. 192-B sowie des Gartenpavillons Nr. 192-C auf Parzelle Nr. 272 in ... in der Gemeinde ... mit insgesamt Fr. 369'009.25 inkl. MWST veranlagt, wovon die getätigten Teilzahlungen abgezogen worden seien. Diese Gebühren fänden ihre Rechtsgrundlage im kommunalen Kanalisations- und Wasserreglement, wobei Bemessungsgrundlage der vorgesehenen 2% Anschlussgebühren für Wasser und Kanalisation der von der Gebäudeversicherung Graubünden (GVG) geschätzte Neuwert sei. Die Höhe dieser Gebühren sei vorliegend weit übersetzt und verletzte das Äquivalenz- und das Kostendeckungsprinzip.

- Nach dem Kostendeckungsprinzip solle der Ertrag der Gebühren die gesamten Kosten des zu finanzierenden Werks nicht oder nur geringfügig übersteigen. Die Gemeinde habe die Einhaltung dieses Prinzips für Wasser-, Kanalisations- und Energieanschlussgebühren nachzuweisen. Im Weiteren bestimme das Äquivalenzprinzip als gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes, dass eine einzelne Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen dürfe und sich in vernünftigen Grenzen halten müsse. Der Wert der Leistung bemesse sich nach dem Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringe, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs.
- Das neu erstellte Wohnhaus auf Grundstück Nr. 272 bestehe aus drei Stockwerken mit je einer Wohnung, wobei sich heute in den zwei oberen Geschossen die grosszügige Wohnung der Familie des Beschwerdeführers und im Erdgeschoss die Wohnung seiner Eltern befänden. Der diesbezüglich hohe Wert der Schätzung durch die GVG von Fr. 3.6081 Mio. sei zweifellos in beträchtlichem Masse auf die aufwändige Fassade zurückzuführen. Daneben sei eine vom Wohnhaus aus zugängliche Autoeinstellhalle mit acht Parkplätzen und einem Wert von Fr. 0.6955 Mio. erstellt worden. Andere Gebäudeteile, die im Hinblick auf die zur Diskussion stehenden Gebühren für Wasser, Kanalisation und Energie von grösserer Bedeutung wären, existierten nicht.
- Der Schätzwert der angrenzend an die Autoeinstellhalle erstellten grossen Halle, welche die beschwerdeführerische private Mittelerde-Sammlung enthalte, weise einen Schätzwert von Fr. 1.6946 Mio. auf. Tatsache sei aber, dass diese Museumshalle über keinen Wasser- und Kanalisationsanschluss verfüge. Die Basler Versicherung als Privatwasserversicherer habe diesbezüglich nur die eigentliche daran angrenzende Bibliothek in die Police einbezogen, nicht aber die Museumshalle selber. Die Museumshalle sei nicht konstruktiv in das Wohnhaus eingebunden, sondern stelle einen selbständigen Bau dar, der lediglich über die Autoeinstellhalle mit dem Wohnbau verbunden sei. Insgesamt würden hier dem Äquivalenzprinzip widersprechende übermässig hohe Gebühren verlangt, da der beträchtliche Wert der aufwändig gestalteten Fassade und die Selbständigkeit der nicht an Wasser und Kanalisation angeschlossenen Museumshalle bei der Veranlagung nicht berücksichtigt worden seien.

3. In ihrer Vernehmlassung beantragte die Gemeinde ... die Abweisung der Beschwerde. An den Begründungen des Einspracheentscheids werde vollumfänglich festgehalten:

- Nach Art. 31 des Wasserreglements der Gemeinde ... sei für Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung eine einmalige Gebühr von 2% des Gebäudeneuwerts gemäss Schätzung der GVG zu entrichten. Dasselbe gelte mutatis mutandis auch für die Kanalisation nach Art. 2 Abs. 1 der Gebührenordnung des kommunalen Kanalisationsreglements und für die Energieversorgung nach Art. 9.1 der Allgemeinen Bedingungen für die Energielieferung des EW ... Der Beschwerdeführer mache zunächst geltend, bei diesen von der Gemeinde erhobenen Anschlussgebühren falle eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips in Betracht. Indessen zeigten die beigelegten Rechnungsauszüge und Zusammenstellungen für die letzten 10 Jahre für alle drei zur Diskussion stehenden Gemeindezweige weit defizitäre Abschlüsse mit Ausgaben von jeweils mehr als Fr. 1 Mio. und Einnahmen von jeweils rund Fr. 700'000.--, weshalb das Kostendeckungsprinzip nicht verletzt sein könne.
- Weiter rüge der Beschwerdeführer eine Verletzung des Äquivalenzprinzips, da die veranlagten Gebühren in einem krassen Missverhältnis zur Leistung des Gemeinwesens stünden, das vom Beschwerdeführer in Anspruch genommen werde. Im Einzelnen beanstandete der Beschwerdeführer zunächst die Anschlussgebühren für das neu erstellte Wohnhaus, da der von der GVG geschätzte Neuwert von Fr. 3.6081 Mio. zweifellos auf die aufwändig gestaltete Fassade zurückzuführen sei. Sodann führe er aus, dass die angrenzend an die Tiefgarage erstellte Museumshalle über keinen Wasser- und Kanalisationsanschluss verfüge.
- Die Museumshalle sei konstruktiv nicht ins Wohnhaus eingebunden, sondern stelle eine selbständige Baute dar, die nur über die Tiefgarage mit dem Wohnhaus verbunden sei. Was die Gebühren für das Wohnhaus betreffe, sei zu bemerken, dass dieses aus drei Geschossen mit je einer Wohnung bestehe und gemäss bewilligten Plänen sechs Nasszellen, drei Waschküchen und zwei Küchen aufweise. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass die Schätzung der GVG durch die hohen Kosten der Fassade massgeblich beeinflusst worden sei, könne unter diesen Umständen keine Rede sein, dass das Mass der Inanspruchnahme der Versorgungsnetze im Verhältnis zur Schätzung durch die GVG extrem niedrig ausfallen werde. Es lägen beim Wohnhaus keine besonderen Eigenschaften vor, die eine Abweichung von der gesetzlich vorgesehenen Bemessungsart der Anschlussgebühren rechtfertigten.
- Hinsichtlich der Museumshalle mit Bibliothek, welche im Baugesuch und in der Baubewilligung als „Pavillongebäude und unterirdische Nebenbauten“ bezeichnet worden sei, sei zunächst klarzustellen, dass die Gemeinde diese im angefochtenen Einspracheentscheid als selbständige

Baute und nicht zusammen mit Wohnhaus und Tiefgarage betrachtet habe. Der Begriff Museumshalle als Teil dieses Gebäudes habe lediglich die Halle mit den Sammlungen 1 bis 4 und das Kino gemäss den Baugesuchsplänen bezeichnet. Das Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek“ weise entgegen den Darstellungen des Beschwerdeführers sehr wohl selber Anschlüsse an Wasser, Kanalisation und Energieversorgung auf, wie die in den Plänen eingezeichneten Leitungen zeigten. Zudem seien gemäss Baugesuchsplänen im Eingangsbereich eine Toilette und eine Dusche vorhanden, ohne welche kein öffentliches Museum betrieben werden könne. Auch wenn es sich dabei um keine Wohnbaute handle, seien hier keine besonderen Eigenschaften vorhanden, welche es rechtfertigen würden, von der gesetzlichen Bemessung der Anschlussgebühren abzuweichen.

4. In seiner Replik hielt der Beschwerdeführer an seinen in der Beschwerde geäusserten Anträgen unverändert fest. Nachdem die Gemeinde ... in ihrer Vernehmlassung die von ihm geforderten Rechnungsauszüge vorgelegt habe, akzeptierte der Beschwerdeführer indessen replicando, dass die durch ihn zur Diskussion gestellte Verletzung des Kostendeckungsprinzips nicht vorliege. In Bezug auf die geltend gemachte Verletzung des Äquivalenzprinzips hielt er hingegen an seinen Äusserungen gemäss Beschwerde fest. Präzisierend führte er aus, es bestehe nicht die Absicht, das Museum öffentlich zugänglich zu machen. Vielmehr solle das private Museum nur einem bestimmten interessierten Personenkreis auf Einladung hin zur Besichtigung zugänglich gemacht werden. Voraussetzung für eine Besichtigung werde sein, dass es sich um Besucher handle, die sich nachweislich für den Kunstbereich Mittelerde interessieren. Tatsache sei überdies, dass die Museumshalle über keine Wasser- und Abwasseranlagen verfüge. Einzig die neben der Halle liegende Bibliothek, welche gesondert zu beurteilen sei, verfüge über Anschlüsse an die Werke der Wasserversorgung und Kanalisation. Anders könne auch die Nichtberücksichtigung durch die Basler Versicherung für die private Wasserschadenversicherung nicht interpretiert werden.
5. Im Rahmen ihrer Duplik hielt auch die Gemeinde ... an ihren Anträgen unverändert fest. Selbst wenn der Beschwerdeführer nicht ein öffentliches, sondern ein privates Museum betreibe, ändere dies nichts am Umstand, dass das Gebäude als „Museumshalle mit Bibliothek“ an die Wasserversorgung, Kanalisation und Energieversorgung angeschlossen sei. Es gehe auch nicht

an, das Museum und die Bibliothek gesondert zu beurteilen. Wie bei einem Wohnhaus, bei welchem auch nicht jedes Zimmer für die Anschlussgebühren gesondert beurteilt werde, sei auch hier das Gebäude als gesamtes, d.h. die „Museumshalle mit Bibliothek“, und seien nicht lediglich die einzelnen Räume für die Bemessung der Anschlussgebühren massgebend. Daran könne die allenfalls verschiedene Betrachtungsweise der privaten Wasserschadenversicherung auch nichts ändern.

6. In der Folge fand am 16. Mai 2011 ein Augenschein vor Ort statt, in dessen Verlauf die Parteien im Wesentlichen nochmals bereits an ihren schriftlich geäusserten Auffassungen festhielten. Auf die Frage des Instruktionsrichters hin, wie der in den Plänen als Bibliothek benannte Teil des Gebäudes „Museumshalle mit Bibliothek“ bezeichnet werde, äusserte sich der Beschwerdeführer wie folgt: Hobbit-Höhle, die als eigenständiges Wohngebäude funktionieren solle. Darin könnten auch Personen für eine Zeit wohnen (evtl. Ferien). Daraufhin erklärte der beschwerdegegnerische Rechtsvertreter, dass die Nutzung der Hobbit-Höhle als separate Wohnung für die Gemeinde ... neu sei und aus diesem Grund auch die Ausnützungsziffer eventuell neu berechnet werden müsse. Schliesslich einigten sich die Parteien auf eine Sistierung des Verfahrens bis Ende Juni, in deren Verlauf die Gemeinde ... die Frage der Gebührenerhebung in Bezug auf die Bibliothek bzw. die Wohnung und das Museum nochmals prüfen werde, um allenfalls mit dem Beschwerdeführer eine aussergerichtliche Verständigung zu erreichen.

7. Nachdem der beschwerdegegnerische Rechtsvertreter dem Gericht anfangs August 2011 eröffnet hatte, dass eine einvernehmliche Lösung gescheitert sei und entsprechend um eine Fortsetzung des Beschwerdeverfahrens ersucht werde, wurde die Sistierung des Verfahrens gemäss gerichtlicher Mitteilung vom 5. August 2011 aufgehoben und das Beschwerdeverfahren fortgesetzt.

Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und die weiteren Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1. Anfechtungsobjekt im vorliegenden Verfahren ist der Einspracheentscheid der Gemeinde ... vom 16. November 2010 bzw. die diesem zugrunde liegende Rechnungsverfügung vom 11. Juni 2010, wonach dem Beschwerdeführer unter Berücksichtigung der erfolgten Teilzahlungen definitive Anschlussgebühren (Wasser, Kanalisation, Energie) in der Höhe von Fr. 221'361.25 in Rechnung gestellt wurden (Fr. 369'009.25 an Gebühren inkl. MWST, abzüglich Fr. 147'648.-- an Teilzahlungen). Streitig und zu prüfen ist die Frage, ob die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Anschlussgebühren in der genannten Höhe zu Recht auferlegt hat.

2. a) Die Gemeinde begründet die von ihr in Rechnung gestellten, einmaligen Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und Energie von jeweils 2% des Gebäudeneuwerts gemäss amtlicher Schätzung mit Art. 31 ihres kommunalen Wasserreglements, Art. 2 Abs. 1 der Gebührenordnung ihres Kanalisationsreglements und Art. 9.1 der Allgemeinen Bedingungen für die Energielieferung des EW ... Da der Beschwerdeführer dagegen keine konkreten Einwände vorgebracht hat und nach Lage der Akten in der vorliegend zu beurteilenden Konstellation weder eine Verletzung des Legalitätsprinzips noch eine Verletzung des Verursacherprinzips ersichtlich ist, ist darauf nicht weiter einzugehen.

- b) In der Beschwerde vom 20. Dezember 2010 wurde in Bezug auf die veranlagten definitiven Anschlussgebühren für Wasser, Kanalisation und Energie in der Höhe von gesamthaft Fr. 369'009.25 eine Verletzung des Äquivalenzprinzips behauptet und eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips zur Diskussion gestellt sowie um Edition von verschiedenen Unterlagen aus den Händen der Beschwerdegegnerin ersucht. Nach erfolgter Einsichtnahme in die editionsweise verlangten Unterlagen hat der Beschwerdeführer in seiner Replik die mögliche Verletzung des Kostendeckungsprinzips fallengelassen, so dass das

Kostendeckungsprinzip nachfolgend nicht weiter zu thematisieren ist. Zu prüfen gilt es entsprechend im Folgenden einzig, ob die in Rechnung gestellten Anschlussgebühren in der vorliegend zu beurteilenden Konstellation übermässig hoch sind, d.h. in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen, und damit das Äquivalenzprinzip verletzen.

3. a) Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes dar. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden dürfen. Es ist nicht notwendig, dass die Gebühren in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen; sie sollen indessen nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind (BGE 126 I 180, 188 E. 3a/bb; vgl. auch BGE 130 III 225, 228 f. E. 2.3; BGE 132 II 371, 374 f. E. 2.1).
- b) Im Zusammenhang mit einmaligen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser hat sich das Bundesgericht zum Äquivalenzprinzip wiederholt wie folgt geäußert:
- Die einmalige Anschlussgebühr für Wasser und Abwasser bildet als Verwaltungsgebühr die Gegenleistung des Bauherrn für die Gewährung des Anschlusses der Baute an die vom Gemeinwesen erstellten und betriebenen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen. Nach feststehender Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Wasserversorgung bzw. der Abwasserentsorgung des Gebäudes erwächst. Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehenden Aufwand richten, sondern es darf mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden (BG-Urteil 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3; vgl. auch BG-Urteil 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2)

- Bei Wohnbauten bringt der *Gebäudeversicherungswert* (oder ein anderer vergleichbarer Wert, wie der amtliche Steuerwert) der angeschlossenen Liegenschaft diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme der Versorgungsnetze abgestellt werden müsste. Gestützt auf diese Betrachtungsweise darf, soweit die massgeblichen Vorschriften dies vorsehen, auch bei nachträglichen baulichen Veränderungen (wie Umbau oder Erweiterung), welche den Gebäudeversicherungswert erhöhen, eine ergänzende Anschlussgebühr erhoben werden, ohne dass es auf die zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung der öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsnetze ankäme (BG-Urteil 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3, mit zahlreichen Hinweisen; vgl. auch BG-Urteil 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2).
 - [...] Bei den hier zur Diskussion stehenden einmaligen Anschlussgebühren hat das Bundesgericht in seinen Entscheiden jeweils lediglich einen Vorbehalt angebracht für Gebäude, welche im Verhältnis zu ihrem Versicherungswert einen extrem hohen oder extrem niedrigen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall aufweisen. Solche Situationen, für welche der Gebäudeversicherungswert (oder amtliche Schätzwert) kein taugliches Bemessungskriterium darstellt, können vor allem bei Industriebauten gegeben sein. Bei Wohnbauten hat das Bundesgericht die Verweigerung derartiger Ausnahmen, was die Anschlussgebühren anbelangt, bisher als verfassungsrechtlich zulässig erachtet (BG-Urteil 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.4, mit zahlreichen Hinweisen; vgl. auch BG-Urteil 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3).
- c) Die dargestellte Praxis beruht auf Praktikabilitätserwägungen. Es müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren daher nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Diese Schematisierung führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren, die Mehrkosten und damit höhere Gebühren verursachen, ausser Acht bleiben, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Das Gleiche gilt auch im umgekehrten Sinn, indem kostenneutrale Umstände unberücksichtigt bleiben, obwohl sie sich auf die Beanspruchung der Infrastrukturanlagen auswirken. Ein Abgehen von dieser Schematisierung ist nach der Rechtsprechung nur dann geboten, wenn im konkreten Fall bei den gegebenen Baukosten die Abweichung von der durchschnittlichen Inanspruchnahme der Infrastrukturanlagen besonders gross ist, also ein eigentliches Missverhältnis zwischen dem Schätzwert und dem Nutzungspotenzial des Wasser- und

Abwasseranschlusses besteht. Ebenso kann eine Ausnahme von der schematischen Bemessung angezeigt sein, wenn ein Eigentümer besondere Massnahmen trifft, um den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall viel tiefer zu halten als in durchschnittlichen Verhältnissen (VGU A 09 47 vom 8. Dezember 2009 E. 2c, mit Hinweis auf BG-Urteil 2C_847/2008 vom 9. September 2009 E. 2.2).

- d) Dieselben Grundsätze gelten auch für die einmaligen Gebühren für den Anschluss ans Stromnetz (Energie). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist auch die Bemessung solcher Anschlussgebühren nach dem Gebäudewert abgaberechtlich nicht zu beanstanden (BG-Urteil 2P.223/2004 vom 18. Mai 2005 E. 3.2; vgl. auch VGU A 09 55 E. 4).
4. a) Sowohl in dem vom Beschwerdeführer erstellten Wohnhaus (Nr. 192, Wert Fr. 3.6081 Mio.) als auch in der dazu gehörenden Tiefgarage (Nr. 192-A, Wert Fr. 0.6955 Mio.) sind zweifelsohne Anschlüsse für Wasser, Abwasser und Energieversorgung vorhanden, die es bei der Bemessung der kommunalen Anschlussgebühren zu berücksichtigen gilt. Unter den Parteien umstritten ist lediglich, inwiefern der nach beschwerdeführerischen Angaben aufwändig gestalteten Fassade bei der Bemessung der Anschlussgebühren infolge des Äquivalenzprinzips Rechnung zu tragen ist. Das Bundesgericht hat, wie erwähnt, in ständiger Rechtsprechung dazu festgehalten, dass bei der Bemessung der betreffenden Abgaben mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden darf. Bei Wohnbauten bringe der Gebäudeversicherungswert der angeschlossenen Liegenschaft diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen Inanspruchnahme der Versorgungsnetze abgestellt werden müsste. Einen Vorbehalt angebracht hat das Bundesgericht jeweils lediglich für Gebäude, welche im Verhältnis zu ihrem Versicherungswert einen extrem hohen oder extrem niedrigen Wasserverbrauch bzw. Abwasseranfall aufweisen (z.B. Industriebauten). Bei Wohnbauten hingegen wurde die Verweigerung einer solchen Ausnahme bisher verfassungsrechtlich stets als zulässig beurteilt. Beim hier zu beurteilenden Gebäude (Wohnhaus mit Tiefgarage) handelt es sich

unbestritten um eine Wohnbaute im Sinne der angeführten höchstrichterlichen Rechtsprechung. Diese Wohnbaute, welche gemäss bewilligten Plänen insgesamt über sechs Nasszellen, drei Waschküchen und zwei Küchen verfügt, weist keinen zu berücksichtigenden extrem niedrigen Wasser-, Abwasser- oder Energieverbrauch auf. Es darf davon ausgegangen werden, dass luxuriös ausgestattete Liegenschaften mit ihren regelmässig grosszügig dimensionierten Sanitäreinrichtungen im Allgemeinen auch einen überdurchschnittlichen Wasserverbrauch aufweisen. Es lässt sich sodann willkürfrei annehmen, der Anschluss an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgung stelle für den Eigentümer eines luxuriösen Wohnhauses im Vergleich zu jenem einer billigeren Baute einen grösseren Vorteil dar, womit eine entsprechend höhere Anschlussgebühr zu rechtfertigen ist (vgl. BG-Urteil 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.5). Hinzu kommt, dass die hier zu berücksichtigenden Gebäudeneuwerte in Höhe von Fr. 3.6081 Mio. und Fr. 0.6955 Mio. für eine Wohnbaute der luxuriöseren Art mit Tiefgarage nicht aus dem Rahmen fallen, selbst wenn man dem Beschwerdeführer zugestehen wollte, die aufwändig gestaltete Fassade habe wesentlich zum Gebäudeneuwert beigetragen. Entsprechend rechtfertigt sich praxisgemäss keine Ausnahme von der vollen Berücksichtigung der Gebäudeneuwerte gemäss amtlicher Schätzung. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer daher zu Recht Anschlussgebühren Wasser, Abwasser und Energie in Höhe von je 2% des Gebäudeneuwerts in Rechnung gestellt. Ein Verstoss gegen das Äquivalenzprinzip liegt nicht vor.

- b) Was das Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek“ (Nr. 192-B, Wert Fr. 1.6946 Mio.) betrifft, gelten die vorstehenden Ausführungen ebenfalls zumindest für die Anschlussgebühren Energie, da sowohl der Museumsteil als auch die Bibliothek bzw. die Hobbit Höhle (Ferienwohnung) unbestritten an die Energieversorgung angeschlossen sind. Näher einzugehen ist indessen auf die von der Vorinstanz erhobenen Wasser- und Abwassergebühren, nachdem der Beschwerdeführer darauf hingewiesen hat, ausschliesslich die Bibliothek weise entsprechende Anschlüsse auf. Im Gegensatz dazu sei die Museumshalle weder an die Wasserversorgung noch an die Abwasserentsorgung bzw. die Kanalisation angeschlossen. Es stellt sich

damit die Frage, ob sich hinsichtlich der Anschlüsse an Wasser und Abwasser eine gesonderte Behandlung von Museumshalle ohne Anschlüsse einerseits und Bibliothek mit Anschlüssen andererseits aufdrängt. Zur Klärung dieser umstrittenen Frage wurde am 16. Mai 2011 vor Ort ein Augenschein durchgeführt, der zu den folgenden Feststellungen geführt hat:

- Der gemäss Baugesuchsplänen als Bibliothek, Kaminzimmer, Eingang, WC/Umkleide etc. bezeichnete Bereich ist nach beschwerdeführerischen Angaben als Hobbit-Höhle ausgebaut worden, die als eigenständiges Wohngebäude und allenfalls als Ferienwohnung funktionieren soll. Die Hobbit-Höhle verfügt unter anderem über einen Raum mit WC/Dusche sowie einen eigenen überirdischen Eingangsbereich vom vorderen Gartenbereich her und ist unbestritten an Wasser und Abwasser angeschlossen. Daneben besteht das eigentliche Museum mit einem separaten, unterirdischen Eingang über eine Treppe vom hinteren Gartenbereich her. Es umfasst ein Kino und vier Sammlungen. Nach beschwerdeführerischer Darstellung soll das Museum nicht öffentlich zugänglich sein, sondern nur einem bestimmten interessierten Personenkreis auf Einladung hin zur Besichtigung zugänglich gemacht werden. Voraussetzung für eine Besichtigung werde sein, dass es sich um Besucher handle, die sich nachweislich für den Kunstbereich Mittelelde interessieren. Dieser Museumstrakt verfügt erwiesenermassen über keine Wasser- und Kanalisationsanschlüsse (vgl. Baugesuchspläne gemäss Baubewilligung vom 5. Februar 2008).
 - Neben den beiden jeweiligen separaten Eingängen zur Museumshalle (unterirdisch) und zur Hobbit Höhle (überirdisch) verfügt das Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek“ an sich noch über einen gemeinsamen, unterirdischen Eingang über die Tiefgarage. Über ein Foyer ist die Museumshalle über eine kurze Treppe und ist die Hobbit Höhle über eine Türe zugänglich. Das Foyer wiederum ist baulich nicht vollständig von der Museumshalle abgetrennt, sondern gewissenermassen ein Teil davon (keine abschliessbare Türe, freier Blick in die Museumshalle auf Sammlung 4 von der erhöhten Position aus). Ebenfalls über das Foyer zugänglich ist ein mit einer Türe abgeschlossener, als Lager bezeichneter Raum, der in sachlicher Hinsicht wohl zur Museumshalle zu zählen sein dürfte.
- c) Insgesamt sind die Museumshalle (Kino, Sammlungen) und die Hobbit-Höhle (Bibliothek, Kaminzimmer, WC/Dusche) unter Berücksichtigung der Erkenntnisse gemäss dem Augenschein vom 16. Mai 2011 und den Baugesuchsplänen gemäss Baubewilligung vom 5. Februar 2008 aus nachfolgenden Gründen als einheitlicher Komplex und als einheitliches Gebäude zu qualifizieren:

- Zunächst umfasste die am 5. Februar 2008 von der Gemeinde erteilte Baubewilligung bezüglich Projektänderung „Neubau Pavillon“ (Baugesuch-Änderung) sowohl die Museumshalle als auch die Bibliothek bzw. die Hobbit-Höhle. Auf den Baugesuchsplänen ersichtlich ist eine gemeinsame Umfassungsmauer um den gesamten Gebäudekomplex herum. In baulicher Hinsicht sind die Museumshalle und die Hobbit-Höhle damit als Einheit zu betrachten. Dafür spricht auch der Umstand, dass das Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek“ über einen gemeinsamen, zentralen und unterirdischen Eingang (Foyer) über die Tiefgarage erreichbar ist (vis-à-vis des Eingangsbereichs zum Wohnhaus). Insofern kann die Museumshalle nicht als selbständige und von der Hobbit-Höhle getrennte Baute qualifiziert werden. In konstruktiver Hinsicht sind die Museumshalle und die Hobbit-Höhle vielmehr als zwei miteinander verbundene Gebäudeteile eines einheitlichen Komplexes zu qualifizieren. Keinen Einfluss auf diese Qualifikation auszuüben vermag der Umstand, dass die beiden Gebäudeteile neben ihrem gemeinsamen Zugang noch je über einen separaten Zugang verfügen. Ebenfalls nicht wesentlich ist die davon abweichende Interpretation des privaten Wasserversicherers (Basler Versicherung), die der Beschwerdeführer behauptet. Diesbezüglich gilt es aber zusätzlich darauf hinzuweisen, dass es sich bei der in den Akten liegenden beschwerdeführerischen Beilage 6 lediglich um einen Versicherungsvorschlag vom 29. März 2010 handelt. Wie dem Dokument entnommen werden kann, handelt es sich dabei nicht um eine Offerte der Basler Versicherung, sondern nur um eine Einladung zu einem Antrag. Unter diesen Umständen aber ist die beschwerdeführerische Behauptung der abweichenden Interpretation durch den privaten Wasserversicherer nicht erwiesen. Auffallend ist im Übrigen, dass der dem Versicherungsvorschlag der Basler Versicherung beigelegte Plan (Datum 25. Januar 2008) nicht vollständig mit den Baugesuchsplänen gemäss Baubewilligung vom 5. Februar 2008 übereinstimmt (Datum 30. November 2007; Lage und Grösse der Räume Technik und Lager, Grösse des Raums Flur/Office) und - soweit ersichtlich - auch die beiden Räume Technik und Lager für Versicherungszwecke als Bestandteile der Hobbit-Höhle umfasst.
- Sodann sind die Museumshalle und die Hobbit-Höhle auch in thematischer Hinsicht zweifellos verbunden. Die Museumshalle einerseits umfasst verschiedene Sammlungen grösserer und kleinerer Ausstellungsstücke aus dem Kunstbereich Mitteleerde. Die Bibliothek bzw. die Hobbit-Höhle andererseits in ihrer derzeitigen Ausgestaltung (runde Zugänge, runde Fenster, Erdhaus-Charakter) ist an sich bereits dem Themenbereich Mitteleerde zuzuordnen, zumal diese Bauten charakteristisch für die Hobbits als Bewohner des Auenlands (Teil von Mitteleerde) sind. Insofern liegt die Vermutung nahe, dass Besucher der Museumshalle auch die Hobbit-Höhle als weiteres „Ausstellungsstück“ besuchen dürften. Entsprechend ist nicht auszuschliessen, dass die sanitären Anlagen in der Hobbit-Höhle auch Besuchern des Museums zugänglich sind, obwohl der Beschwerdeführer deren exklusive Benutzung durch allfällige Mieter/Feriengäste der Hobbit-Höhle behauptet.

- Im Weiteren wäre eine strikte Trennung des Gebäudes "Museumshalle mit Bibliothek" in die Museumshalle und die Hobbit-Höhle auch nur schwer möglich: Wollte man die Museumshalle und die Hobbit-Höhle als zwei eigenständige Gebäude qualifizieren, welche im Rahmen der Bemessung der Anschlussgebühren gesondert zu beurteilen wären, stellte sich die Frage, wozu die gemäss Baugesuchsplänen als Lager und als Technik bezeichneten Bereiche zu zählen wären. Das Lager ist plangemäss über den gemeinsamen Eingangsbereich von Museumshalle und Hobbit-Höhle (Foyer) erreichbar. Bereits die Bezeichnung Lager indiziert indessen wohl die exklusive Zugehörigkeit zur Museumshalle. Der Technikraum wiederum ist über einen als Flur/ Office bezeichneten Raum zugänglich, welcher zur Hobbit-Höhle zu zählen sein müsste (Abtrennung vom Foyer mittels Eingangstüre zur Hobbit Höhle; vgl. Baugesuchspläne gemäss Baubewilligung vom 5. Februar 2008). In sachlicher Hinsicht dürfte der Technikraum aber wohl nicht nur für die Hobbit-Höhle, sondern auch für die Museumshalle benutzt werden. Eine Aufteilung des Gebäudes "Museumshalle mit Bibliothek" in eine erste selbständige Baute „Museumshalle mit Lager“ und eine zweite selbständige Baute „Hobbit-Höhle mit Technikraum“ überzeugte daher aus diesen Gründen nicht.
- Unwesentlich ist schliesslich, ob die Museumshalle einem breiteren öffentlichen Publikum oder nur einem beschränkten privaten Kreis zugänglich gemacht wird. Denn auch wenn die Museumshalle nur einem beschränkten Personenkreis zugänglich gemacht würde, ist das Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek“ insgesamt nach wie vor an die Wasserversorgung, die Kanalisation und die Energieversorgung angeschlossen.

Wie die Beschwerdegegnerin im Ergebnis zu Recht festhält, rechtfertigt sich eine getrennte Beurteilung der Museumshalle und der Hobbit-Höhle aus den angeführten Gründen nicht. Im Rahmen der Bemessung der Anschlussgebühren unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips besteht bereits aufgrund der Zulässigkeit der Schematisierung und der daraus resultierenden einfachen, nachvollziehbaren Bemessungsgrundlage "Gebäudeneuwert" weder Raum noch Anlass für eine weitergehende Differenzierung (Aufgliederung nach einzelnen Gebäudeteilen, Einfluss auf den Wasserverbrauch, Gebäudegrösse; vgl. VGU A 07 55 E. 2e). Für die Bemessung der Anschlussgebühren ist damit das ganze Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek“ massgebend, auch wenn einzelne Räume über keinen eigenen Wasser- und Abwasseranschluss verfügen. Schliesslich wird auch bei einem reinen Wohngebäude nicht jeder einzelne Raum im Rahmen der Bemessung der Anschlussgebühren gesondert beurteilt, auch wenn in

aller Regel die Mehrzahl der Räume über keinen Wasser- und Abwasseranschluss verfügen dürften.

- d) Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips liegt in der hier zu beurteilenden Konstellation nicht vor, zumal nach beschwerdeführerischer Darstellung beim veranlagten Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek bzw. Hobbit-Höhle“ mindestens teilweise von einem Wohngebäude (Ferienhaus) auszugehen ist, so dass praxisgemäss keine Ausnahme von der vollen Berücksichtigung des Gebäudeneuwerts zuzulassen ist. Im Weiteren fällt der zu berücksichtigende Gebäudeneuwert in Höhe von Fr. 1.6946 Mio. für eine Hobbit-Höhle mit angrenzendem Museum, Kino, Lager und Technikraum nicht derart aus dem Rahmen, dass dessen Berücksichtigung als unverhältnismässig erschiene; schliesslich besteht im Wohnbereich unbestritten zumindest ein Anschluss an die Wasserver- und Abwasserentsorgung (WC/Dusche), so dass nicht von einem extrem niedrigen Wasserverbrauch ausgegangen werden kann. Die Gemeinde hat dem Beschwerdeführer daher zu Recht auch für das Gebäude „Museumshalle mit Bibliothek“ Anschlussgebühren Wasser, Abwasser und Energie in Höhe von je 2% des Gebäudeneuwerts gemäss amtlicher Schätzung in Rechnung gestellt.
5. a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die dem Beschwerdeführer in Rechnung gestellten Anschlussgebühren für Wasser, Abwasser und Energie von je 2% des Gebäudeneuwerts gemäss Art. 31 ihres kommunalen Wasserreglements, Art. 2 Abs. 1 der Gebührenordnung ihres Kanalisationsreglements und Art. 9.1 der Allgemeinen Bedingungen für die Energielieferung des EW ... zu Recht erhoben hat. Die Gemeinde durfte den Gebäudeneuwert gemäss amtlicher Schätzung als alleinige Grundlage für die Anschlussgebühren heranziehen. Eine Verletzung des Äquivalenzprinzips ist darin nicht zu erblicken. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.
- b) Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten zulasten des Beschwerdeführers. Bund, Kanton und Gemeinden sowie mit öffentlich-rechtlichen Aufgaben betrauten Organisationen wird gemäss Art. 78 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) in der Regel keine

Parteientschädigung zugesprochen, wenn sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegen. Davon abzuweichen besteht vorliegend kein Anlass.

Demnach erkennt das Gericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Gerichtskosten, bestehend
 - aus einer Staatsgebühr von Fr. 2'500.--
 - und den Kanzleiauslagen von Fr. 356.--
 - zusammen Fr. 2'856.--

gehen zulasten von ... und sind innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides an die Finanzverwaltung des Kantons Graubünden, Chur, zu bezahlen.