Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

2C 356/2013

Urteil vom 17. März 2014

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Seiler, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter Donzallaz,
Bundesrichter Kneubühler,
Gerichtsschreiber Zähndler.

Verfahrensbeteiligte
1. A.A._____,
2. B.A._____,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Fritz Frey,
Beschwerdeführer,

gegen

Gemeinderat G._____,
vertreten durch Rechtsanwältin Marianne Kull Baumgartner.

Gegenstand
Wasser- und Abwassergebühren,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Kammer, vom 28. Februar 2013.

Sachverhalt:

A.
Am 1. Dezember 2009 erteilte der Gemeinderat von G._____/ZH A.A._____ und B.A._____ u.a. die Bewilligung zum Bau einer Reithalle sowie für den Neubau von Wohnhäusern im Gestaltungsplangebiet "X._____", welches in der Erholungszone liegt. Die Bauten wurden in der Zwischenzeit realisiert.
Mit Verfügungen vom 16. November 2010 auferlegte der Gemeinderat A.A._____ und B.A._____ u.a. die folgenden Gebühren (inkl. Mehrwertsteuer) :

- Wasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 88'571.90
- Abwasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 108'581.30
- Abwasseranschluss für den Neubau der Wohnhäuser Fr. 65'517.6510

B.
Hiergegen rekurrierten A.A._____ und B.A._____ beim Bezirksrat R._____, worauf der Gemeinderat seine Verfügungen vom 16. November 2010 aufhob und die hier interessierenden Gebühren (inkl. Mehrwertsteuer) am 5. Mai 2011 wie folgt neu veranlagte:

- Wasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 67'742.25
- Abwasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 87'151.70
- Abwasseranschluss für den Neubau der Wohnhäuser Fr. 55'646.90

C.
Daraufhin rekurrierten A.A._____ und B.A._____ erneut beim Bezirksrat. Dieser wies den Rekurs mit Beschluss vom 18. Oktober 2012 im Wesentlichen ab. Insbesondere beliess er die Gebühr für den Wasseranschluss der neu erstellten Reithalle unverändert bei Fr. 67'742.25 (inkl. Mehrwertsteuer) und auch die Gebühr für den Abwasseranschluss der neu erstellten Reithalle in Höhe von Fr. 87'151.70 (inkl. Mehrwertsteuer) wurde vom Bezirksrat bestätigt. Einzig die Gebühr für den Abwasseranschluss der neu erstellten Wohnhäuser wurde auf nunmehr Fr. 55'377.– (inkl. Mehrwertsteuer) reduziert.

D.
Dagegen beschwerten sich A.A._____ und B.A._____ erfolglos beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: Dieses wies die Beschwerde mit Urteil vom 28. Februar 2013 ab. Indes ging es von einem geringfügigen Rechnungsfehler des Bezirksrates aus, weshalb es die Beträge neu wie folgt präzisierte:

- Wasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 69'138.– zuzüglich Mehrwertsteuer
- Abwasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 80'661.– zuzüglich Mehrwertsteuer
- Abwasseranschluss für den Neubau der Wohnhäuser Fr. 51'278.50 zuzüglich Mehrwertsteuer

E.
Mit Eingabe vom 22. April 2013 führen A.A._____ und B.A._____ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht. Sie stellen den Antrag, die im Streit liegenden Gebühren seien neu wie folgt festzulegen:

- Wasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 3'549.35
- Abwasseranschluss für die neu erstellte Reithalle samt Stallungen Fr. 5'683.80
- Abwasseranschluss für den Neubau der Wohnhäuser Fr. 52'803.75

Eventualiter sei die Sache zur Neufestsetzung der Gebühren an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zudem sei ein Augenschein durchzuführen.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich sowie der Gemeinderat von G._____ schliessen auf Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Endentscheid in einer Angelegenheit des öffentlichen Rechts, die unter keinen Ausschlussgrund gemäss Art. 83 BGG fällt und daher mit dem ordentlichen Rechtsmittel der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht weitergezogen werden kann (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer sind gestützt auf Art. 89 Abs. 1 BGG zur Ergreifung dieses Rechtsmittels legitimiert; auf die form- und fristgerecht (Art. 42 Abs. 2 und Art. 100 Abs. 1 BGG) eingereichte Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten (unter Vorbehalt von E. 1.2 und E. 1.3 hiernach).

1.2. Die Verletzung von kantonalem (und kommunalem) Recht ist ausser in den Fällen von Art. 95 lit. c - e BGG kein zulässiger Beschwerdegrund. Überprüft werden kann diesbezüglich nur, ob der angefochtene Entscheid auf willkürlicher Gesetzesanwendung beruht oder sonst wie gegen übergeordnetes Recht verstösst (BGE 136 I 241 E. 2.4 und E. 2.5.2 S. 249 f.; 133 II 249 E. 1.2.1 S. 151 f.). Hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rügepflicht: Das Bundesgericht prüft solche Rügen nur, wenn sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden sind (Art. 106 Abs. 2 BGG; vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254; 133 IV 286 E. 1.4 S. 287). Auf ungenügend begründete Rügen und bloss allgemein gehaltene, appellatorische

Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (BGE 134 II 244 E. 2.2 S. 246).

1.3. Das Bundesgericht stellt grundsätzlich auf den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt ab (Art. 105 Abs. 1 BGG). Diese Sachverhaltsfeststellungen können vor Bundesgericht nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Die Rüge, der Sachverhalt sei offensichtlich unrichtig festgestellt worden, ist gleichbedeutend mit der Willkürrüge und muss daher gemäss den Anforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG in der Beschwerdeschrift begründet werden (BGE 133 II 249 E. 1.2.2 und E. 1.4.3 S. 252 ff.; 134 II 349 E. 3 S. 351 f.). Vorausgesetzt ist zudem, dass die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).

2.

2.1. Betreffend Abwasser sorgen die Kantone gemäss Art. 60a Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GschG; SR 814.20) dafür, dass die Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, mit Gebühren oder anderen Abgaben den Verursachern überbunden werden. Bei der Ausgestaltung der Abgaben werden insbesondere berücksichtigt: (a) die Art und die Menge des erzeugten Abwassers, (b) die zur Substanzerhaltung der Anlagen erforderlichen Abschreibungen, (c) die Zinsen sowie (d) der geplante Investitionsbedarf für Unterhalt, Sanierung und Ersatz, für Anpassungen an gesetzliche Anforderungen sowie für betriebliche Optimierungen.
Im Kanton Zürich sieht § 45 des Einführungsgesetzes vom 8. Dezember 1974 zum Gewässerschutzgesetz (EG GschG/ZH; LS 711.1) vor, dass die Gemeinden für die Benützung der öffentlichen Abwasser- und Abfallbeseitigungsanlagen kostendeckende Gebühren erheben (Abs. 1). Die Gebühren decken die nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge verbleibenden Kosten für Bau, Betrieb, Unterhalt, Verzinsung und Abschreibung der Anlagen sowie die übrigen Kosten der Abwasserbeseitigung (Abs. 2). Gemäss § 7 Abs. 2 lit. e EG GschG/ZH sind die Gemeinden insbesondere auch für den Erlass kommunaler Kanalisations- und Gebührenverordnungen zuständig.

2.2. Betreffend Frischwasser bestimmt § 29 Abs. 1 des Wasserwirtschaftsgesetzes des Kantons Zürich vom 2. Juni 1991 (LS 724.11), dass Grundeigentümer, deren Grundstücke durch den Bau öffentlicher Wasserleitungen einen besonderen Nutzen erfahren, den Gemeinden oder den öffentlich erklärten Wasserversorgungsunternehmen Erschliessungsbeiträge leisten müssen. Abs. 2 derselben Bestimmung sieht vor, dass die Gemeinden oder die öffentlich erklärten Wasserversorgungsunternehmen für die Benützung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen kostendeckende Anschluss- und Benützungsgebühren oder Benützungsgebühren allein erheben. § 29 Abs. 3 des kantonalen Wasserwirtschaftsgesetzes besagt schliesslich, dass anstelle der Erschliessungsbeiträge (gem. Abs. 1) auch nur Anschluss- und Benützungsgebühren oder Benützungsgebühren allein erhoben werden können.

2.3. Gestützt auf die obengenannten Grundlagen hat die Gemeindeversammlung von G._____ am 17. November 1999 eine Verordnung über die Gebühren für die Siedlungsentwässerung (bezgl. Abwasser; nachfolgend GebV-SE) erlassen. Die hier massgeblichen Bestimmungen dieser Verordnung lauten wie folgt:

"Art. 1 GebV-SE
1 Die Gemeinde G._____ erhebt, gestützt auf das Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz und in Ergänzung der Verordnung über die Siedlungsentwässerungsanlagen, folgende Gebühren:
a) Anschlussgebühren
b) Benutzungsgebühren, bestehend aus Grundgebühr und Mengenpreis
2 Die Gebühren werden verursacherorientiert erhoben.

Art. 3 GebV-SE
1 Die Gebühren sind so anzusetzen, dass mit dem gesamten Gebührenertrag sämtliche Kosten, insbesondere für Planung, Erstellung, Unterhalt, Sanierung, Erneuerung, Betrieb und Optimierung der Entwässerungsanla-

gen (inkl. Abschreibungen und Verzinsung), sowie die übrigen Kosten von den Gebührenpflichtigen gedeckt werden.
(...)

Art. 5 GebV-SE
Für den Anschluss von Liegenschaften an die öffentlichen Siedlungsentwässerungsanlagen haben die Grundeigentümer eine Anschlussgebühr zu entrichten, auch wenn der Anschluss unter Mitbenützung privater Leitungen erfolgt.

Art. 6 GebV-SE
1 Die Anschlussgebühr bemisst sich innerhalb der Bauzone nach der gewichteten Grundstückfläche.
2 Die Gewichtung erfolgt mit den in Art. 7 festgelegten Faktoren.
(...)

Art. 7 GebV-SE
1 Unter Berücksichtigung des Verhältnisses der massgeblichen Geschossfläche zur Grundstücksfläche sowie der zonenabhängigen typischen Oberflächenversiegelung werden folgende Gewichte festgelegt:
Wohnzone W1 Gewicht 1.0
Wohnzone W2 Gewicht 1.0
(...)
2 In den übrigen Zonen wird die Gewichtung sinngemäss nach den Verhältnissen im Einzelfall vorgenommen. Verfügt die Baute über keine ausgeschiedene Grundstücksfläche, ist die Grundlage eine fiktive Grundstücksfläche. Die Multiplikation der massgeblichen Geschossfläche mit dem Faktor 2.3 ergibt die fiktive Grundstücksfläche. Das Gewicht beträgt 1.0.
3 Die massgebliche Geschossfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und Sanitärräume, samt innerer Trennwände (exkl. Aussenwände).
(...)

Art. 10 GebV-SE
Für Liegenschaften mit ausserordentlich hohem Abwasseranfall kann eine erhöhte Anschlussgebühr erhoben werden, die sich an den im öffentlichen Kanalsystem entstandenen Mehrkosten (Grenzkosten) orientiert.

Art. 16 GebV-SE
Der Gemeinderat kann bei Vorliegen besonderer Verhältnisse die individuellen Gebühren erhöhen oder herabsetzen."

Zeitgleich hat die Gemeinde G._____ auch eine Verordnung über die Gebühren für die Wasserversorgung (bezgl. Frischwasser; nachfolgend GebV-WV) erlassen. Diese lautet auszugsweise wie folgt:

"Art. 1 GebV-WV
1 Die Gemeinde G._____ erhebt, gestützt auf das Wasserwirtschaftsgesetz und auf die Verordnung über die Wasserversorgung, folgende Gebühren:
a) Anschlussgebühren
b) Benutzungsgebühren, bestehend aus Grundgebühr und Mengenpreis
2 Die Gebühren werden verursacherorientiert erhoben.

Art. 3 GebV-WV
1 Die Gebühren sind so anzusetzen, dass mit dem gesamten Gebührenertrag sämtliche Kosten, insbesondere für Erstellung, Unterhalt, Erneuerung, Betrieb und Optimierung der Wasserversorgungsanlagen (inkl. Abschreibungen und Verzinsung), für die Beschaffung des Wassers, sowie die übrigen Kosten von den Gebührenpflichtigen gedeckt werden.
(...)

Art. 5 GebV-WV
Für den Anschluss von Liegenschaften an die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen haben die Grundeigentümer eine Anschlussgebühr zu entrichten, auch wenn der Anschluss unter Mitbenützung privater Leitungen erfolgt.

Art. 6 GebV-WV
1 Die Anschlussgebühr bemisst sich innerhalb der Bauzone nach der gewichteten Grundstückfläche.
2 Die Gewichtung erfolgt mit den in Art. 7 festgelegten Faktoren.

Art. 7 GebV-WV
1 Entsprechend dem Verhältnis der massgeblichen Geschossfläche zur Grundstücksfläche werden folgende Gewichte festgelegt:
Wohnzonen W1 + W2 Gewicht 1.0
(...)
2 In den übrigen Zonen wird die Gewichtung sinngemäss nach den Verhältnissen im Einzelfall vorgenommen. Verfügt die Baute über keine ausgeschiedene Grundstücksfläche, ist die Grundlage eine fiktive Grundstücksfläche. Die Multiplikation der massgeblichen Geschossfläche mit dem Faktor 2.3 ergibt die fiktive Grundstücksfläche. Das Gewicht beträgt 1.0.
3 Die massgebliche Geschossfläche umfasst alle dem Wohnen, Arbeiten oder dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessung und Sanitärräume, samt innerer Trennwände (exkl. Aussenwände).

Art. 10 GebV-WV
Für Liegenschaften mit ausserordentlich hohem Wasserverbrauch kann eine erhöhte Anschlussgebühr erhoben werden, die sich an den der Wasserversorgung entstandenen Mehrkosten (Grenzkosten) orientiert.

Art. 15 GebV-WV
Der Gemeinderat kann bei Vorliegen besonderer Verhältnisse die individuellen Gebühren erhöhen oder herabsetzen."

3.

3.1. Betreffend die Räumlichkeiten der Reithalle und der Stallungen nahmen die Vorinstanzen verschiedene Flächen, welche einzig der Aufbewahrung von Gegenständen dienen, von der Berechnung der massgeblichen Geschossfläche aus: So wurden die Sattelkammer, der Materialraum, der Futterraum sowie der Dispo-Raum nicht berücksichtigt. Als relevant erachtet wurden bei der Berechnung dagegen der Aufenthaltsraum, die WC-Anlagen, der Büroraum, die Stallboxen, die Waschbox, die Kochnische sowie die eigentliche Reithalle. Da die Reithalle im engeren Sinn gemäss den vorinstanzlichen Ausführungen zwar grosszügig ausgestaltet sei, angesichts des Verwendungszwecks (Reiten und Führen der Pferde an einem Riemen) jedoch nur in geringerem Masse ausgenützt werden könne, wurden diesbezüglich lediglich 10 % der Geschossfläche von 1'971 m2, ausmachend 197 m2, berücksichtigt. Die Geschossflächen der übrigen Räumlichkeiten ausmachend 805 m2, wurden vollumfänglich berücksichtigt. Insgesamt errechneten die Vorinstanzen somit für den Komplex der Reithalle / Stallungen - sowohl betreffend Frisch- als auch für Abwasser - eine massgebliche Geschossfläche von 1'002 m2, welche sie sodann mit dem Faktor 2.3 multiplizierten.

3.2. Betreffend die Räumlichkeiten in den neu erstellten Wohnhäusern berücksichtigten die Vorinstanzen eine Geschossfläche von insgesamt 637 m2. Auch dieser Wert wurde mit dem Faktor 2.3 multipliziert. Die vorgenommene Bemessung beinhaltet insbesondere auch einen Raum, welcher in den Bauplänen mit "Fitness" bezeichnet wurde.

4.

4.1. Die Beschwerdeführer beanstanden diese Vorgehensweise. Betreffend die Räumlichkeiten der Reithalle / Stallungen machen sie was folgt geltend:

4.1.1. Das Vorgehen des Verwaltungsgerichts verletze das Legalitätsprinzip. Zum einen bestehe bezüglich der eigentlichen Reithalle keine hinreichende gesetzliche Grundlage in den Gebührenverordnungen der Gemeinde, um das Herabsetzungsmass auf 10 % der eigentlichen Fläche festzulegen; insbesondere genügten die Art. 15 GebV-WV und 16 GebV-SE hierfür nicht, da diese der Exekutive bloss eine nicht näher umschriebene Herabsetzungskompetenz einräumten, sodass das effektive Ausmass der Gebühren nicht hinreichend deutlich vorausgesehen werden konnte. Zum andern bezeichneten die Art. 7 Abs. 3 GebV-SE und Art. 7 Abs. 3 GebV-WV für die Flächenberechnung lediglich die "dem Wohnen, Arbeiten oder dauernden Aufenthalt dienenden Flächen" als massgeblich. Die Räumlichkeiten der Reithalle würden demgegenüber weitestgehend nicht von dieser Umschreibung erfasst. Insbesondere sei es auch nicht möglich, diese Räumlichkeiten als "gewerbliche Gebäude" zu bezeichnen, wie dies die Vorinstanz getan habe. Vielmehr dienten sowohl die Reithalle als auch die Stallungen ausschliesslich der artgerechten Nutztierhaltung, d.h. einer landwirtschaftlichen Tätigkeit. Der von den Vorinstanzen angestellte Vergleich mit einer Sporthalle sei somit nicht sachgerecht. Viel
eher dränge es sich auf, die streitbetroffenen Räumlichkeiten mit einem Freilaufstall für Kühe und andere Nutztiere zu vergleichen. Dies gelte umso mehr, als sie, die Beschwerdeführer, für den Erwerb der Liegenschaft eine Bewilligung gemäss dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) benötigt hätten. Konkret habe dies zur Folge, dass von den Räumlichkeiten der Reithalle / Stallungen lediglich der Aufenthaltsraum, die WC-Anlagen sowie der Büroraum, insgesamt ausmachend 52.5 m 2, als für die Flächenberechnung massgeblich erschienen (statt 1'002 m2, wie von der Vorinstanz angenommen).

4.1.2. Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, die Berücksichtigung einer massgebenden Geschossfläche von 1'002 m2 stelle auch eine Verletzung des Verursacherprinzips dar: Betreffend Abwasser sei davon auszugehen, dass gemäss den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen grundsätzlich nur "häusliche Abwässer" in die Kanalisation geleitet werden dürften, nicht jedoch tierische Abwässer. Auch die Vorschriften des auf die streitbetroffene Liegenschaft anwendbaren Gestaltungsplans sähen entsprechende Regelungen vor. Aus diesem Grund werde mittels Verwendung von Einstreu und Sand gewährleistet, dass kein einziger Tropfen Abwasser entstehe. Entsprechend verstosse selbst eine Reduktion der massgeblichen Geschossfläche um 90 Prozent noch immer in krasser Weise gegen das Verursacherprinzip. Die blosse Zugehörigkeit der Reithalle zum Pferdebetrieb ändere daran nichts. Die Pferdeboxen in den Stallungen verfügten zudem über keine Abläufe, über welche Reinigungswasser abfliessen könnte. Die Wassertränken der Tiere seien mit sog. "Selbsttränken" ausgerüstet, welche den Pferden permanent - jedoch nur bei Bedarf - Frischwasser zur Verfügung stellten; eine Entleerung und Wiederauffüllung entfalle deshalb. Abwasser falle im Untergeschoss einzig an
zwei Stellen an: Zum einen bei den WC-Räumen und dem Aufenthaltsraum mit Kochnische, zum andern bei der Waschbox, wo die Pferde gereinigt würden. Diesbezüglich habe das Verwaltungsgericht indes den Sachverhalt in offensichtlich unrichtiger Weise festgestellt; namentlich habe es verkannt, dass Pferde üblicherweise nur an den Beinen und den Hufen gereinigt würden, weshalb es an sich gar keiner Örtlichkeit bedürfe, welche an die Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen sei.

4.1.3. Schliesslich machen die Beschwerdeführer geltend, eine Berücksichtigung der Räumlichkeiten der Reithalle / Stallungen mit einer Geschossfläche von insgesamt 1'002 m2 verletze auch das Äquivalenz- bzw. das Verhältnismässigkeitsprinzip, zumal die auf dieser Grundlage erhobenen Gebühren in keinem vernünftigen Verhältnis zum objektiven Wert und Nutzen der bezogenen Leistung ständen; die Gebührenbelastung entspreche 6.7 % der Belastungsgrenze gemäss bäuerlichem Bodenrecht resp. 6.4 % des Gebäudeversicherungswertes.

4.2. Betreffend die Räumlichkeiten in den neu erstellten Wohnhäusern anerkennen die Beschwerdeführer die grundsätzliche Gebührenpflicht. Sie bringen jedoch vor, der auf den Plänen mit "Fitness" bezeichnete Raum im Haus Süd, ausmachend 29.6 m 2, sei von den Vorinstanzen zu Unrecht zur massgeblichen Geschossfläche gezählt worden: Anders als der Gemeinde- und der Bezirksrat halte das Verwaltungsgericht im angefochtenen Entscheid zwar zutreffend fest, dass der betreffende Raum die bau- und planungsrechtlichen Anforderungen für Wohnen und dauernden Aufenthalt nicht erfülle. Indessen gehe die Vorinstanz in unvollständiger und willkürlicher Weise davon aus, das Wohnhaus werde teilweise betrieblich genutzt, weswegen der betreffende Raum

als zur Reitsportanlage zugehörig zu betrachten sei. Namentlich treffe nicht zu, dass der Raum "ohne Durchquerung eines typischerweise zu Wohnzwecken dienenden Bereichs erreicht werden kann"; vielmehr liege der Raum direkt neben der Küche und unterhalb der Treppe, welche zum oberen Stockwerk führe. Zudem erfülle der besagte Raum auch die planerischen Anforderungen an Arbeitsräume nicht. Durch die Verweigerung eines Augenscheins sowie durch die von ihm vorgenommene Motivsubstitution habe das
Verwaltungsgericht schliesslich auch den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Aus diesen Gründen müsse der Fitnessraum von der massgeblichen Geschossfläche ausgenommen werden. Diese reduziere sich folglich von 637 m2 um 29.6 m2 auf 607.4 m2.

5.
Betreffend die Reithalle und die Stallungen erscheinen die folgenden Erwägungen als entscheidwesentlich:

5.1.

5.1.1. Mit Bezug auf das von ihnen angerufene Legalitätsprinzip (Art. 127 Abs. 1 BV; BGE 136 I 142 E. 3.1 S. 144 f.) ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass sich die regulär geschuldeten Gebühren sehr wohl präzise im Voraus berechnen lassen; die entsprechenden Grundsätze, welche auf der gewichteten Grundstückfläche aufbauen, wurden hiervor ausführlich aufgezeigt und sind in einem vom formellen Gesetzgeber der Gemeinde verabschiedeten Erlass enthalten. Der Pflichtige kann sich somit von Anfang an informieren, welche Anschlussgebühren von ihm grundsätzlich geschuldet werden. Die von den Beschwerdeführern beanstandeten Bestimmungen, Art. 15 GebV-WV und 16 GebV-SE, ermöglichen es der Gemeinde lediglich, besonderen Umständen Rechnung zu tragen. Im vorliegenden Fall machte die Gemeinde von dieser Möglichkeit zu Gunsten der abgabepflichtigen Beschwerdeführer Gebrauch und nahm eine Senkung der regulär geschuldeten Gebühr vor, weshalb die Rüge der Beschwerdeführer ohnehin ins Leere geht. Wie es sich verhält, wenn in Anwendung von Art. 15 GebV-WV und 16 GebV-SE eine Erhöhung der regulär geschuldeten Abgaben erfolgen würde, braucht an dieser Stelle nicht abschliessend geprüft zu werden. Immerhin ist in diesem Zusammenhang aber auf
die ständige bundesgerichtliche Praxis zu verweisen, welche die aus dem Legalitätsprinzip resultierenden Vorgaben für die Abgabenbemessung bei gewissen Arten von Kausalabgaben gelockert hat, wenn das Mass der Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip) begrenzt wird und nicht allein der Gesetzesvorbehalt diese Schutzfunktion erfüllt (BGE 135 I 130 E. 7.2 S. 140; 132 II 371 E. 2.1 S. 374; Urteil 2C 404/2010 vom 20. Februar 2012 E. 4.1).

5.1.2. Nicht zu folgen ist auch der Behauptung der Beschwerdeführer, die Art. 7 Abs. 3 GebV-SE und 7 Abs. 3 GebV-WV kämen nicht zur Anwendung, da es sich beim streitbetroffenen Reitbetrieb nicht um eine gewerbliche, sondern um eine landwirtschaftliche Nutzung handle: Wie die Beschwerdeführer selbst anerkennen, gilt die Haltung von Reit- und Sportpferden nicht als landwirtschaftliche Tätigkeit, wenn sie nicht auf betriebseigener Futterbasis beruht (vgl. Urteil 2C 855/2008 vom 11. Dezember 2009 E. 2.1 m.w.H.). Folgerichtig liegt die Unternehmung der Beschwerdeführer auch nicht in der Landwirtschaftszone sondern in einer eigens dafür geschaffenen Erholungszone. Dies erscheint denn auch als sachgerecht, dienen die gebaute Reithalle und die mit grosszügiger Infrastruktur ausgestatteten Stallungen doch in erster Linie den sportlichen Bedürfnissen der Reiter und nicht jenen der Pferde; ginge es tatsächlich nur um eine artgerechte Tierhaltung, so wäre auch eine Weide hinreichend. Aus diesen Gründen geht der von den Beschwerdeführern angestellte Vergleich mit der bäuerlichen Nutztierhaltung fehl.

5.1.3. Somit steht fest, dass für die erhobenen Abgaben sehr wohl eine hinreichende gesetzliche Grundlage besteht. Von einer Verletzung des Legalitätsprinzips kann keine Rede sein.

5.2.

5.2.1. Den Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend das Verursacher- und das Äquivalenzprinzip ist vorab entgegenzuhalten, dass das in Art. 60a Abs. 1 GSchG vorgesehene Verursacherprinzip im vorliegenden Fall ohnehin nur insoweit unmittelbar zur Anwendung gelangen kann, als es um die Finanzierung von Abwas-

seranlagen geht; soweit dagegen die Anschlussbeiträge für Frischwasser streitig sind, ist das Prinzip jedenfalls nicht kraft Bundesrecht anwendbar (Urteile 2C 995/2012 vom 16. Dezember 2013 E. 7.3; 2C 722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.1 m.w.H.). Soweit die Beschwerdeführer behaupten, ein entsprechendes Prinzip ergebe sich auch aus dem kommunalen Recht, verkennen sie die im bundesgerichtlichen Verfahren zulässigen Rügegründe (vgl. E. 1.2 hiervor); eine hinreichend substantiierte Verfassungsrüge bringen die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang nicht vor.

5.2.2. Sodann dürfen sich Anschlussgebühren gemäss der konstanten bundesgerichtlichen Praxis nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der (Ab-) Wasserversorgung des Gebäudes bzw. dessen Anschluss erwächst. Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem konkreten Aufwand richten, der dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss entsteht. Vielmehr darf der dem Pflichtigen erwachsende Vorteil auch anhand schematischer Kriterien ermittelt werden. Nach ständiger Rechtsprechung bringt etwa der Gebäudeversicherungswert bei Wohnbauten oder ein anderer vergleichbarer Wert der angeschlossenen Liegenschaft diesen Vorteil regelmässig zuverlässig zum Ausdruck, ohne dass zusätzlich auf das Mass der mutmasslichen konkreten Inanspruchnahme der Versorgungsnetze abgestellt werden müsste (Urteile 2C 722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2; 2C 847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.1; 2C 656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3; 2C 101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.3; 2P.53/2007 vom 22. Juni 2007 E. 2.2; 2P.232/2006 vom 16. April 2007 E. 3.2; 2P.343/2005 vom 24. Mai 2006 E. 3.2 sowie 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1).

5.2.3. In seinem Entscheid 2C 722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3 hielt das Bundesgericht zudem ausdrücklich fest, dass auch die Geschossfläche einen zwar pauschalen, aber im Normalfall verlässlichen Massstab zur Ermittlung des dem Grundeigentümer aus dem Anschluss erwachsenden Vorteils darstellt. Eine Abweichung von einer solchen schematischen Bemessung ist gemäss ständiger Rechtsprechung lediglich dann geboten, wenn - wie dies etwa bei Industriebauten der Fall sein kann - die Baute einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweist (vgl. auch die Urteile 2C 816/2009 vom 3. Oktober 2011; 2C 101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.2 f.; 2P.262/2005 vom 9. Februar 2006 E. 3.1; 2P.205/2005 vom 15. März 2006 E. 3).

5.2.4. Die Gemeinde hat diese Grundsätze nicht verkannt. Indem sie in Anwendung ihrer reglementarischen Bestimmungen auf die Geschossfläche des Reitbetriebs abstellte, orientierte sie sich an einer grundsätzlich tauglichen Bemessungsgrösse. Den von den Beschwerdeführern zu Recht geltend gemachten besonderen Umständen trug sie überdies Rechnung, indem sie - in Anwendung von Art. 15 GebV-WV und 16 GebV-SE - die an sich vorhandene Gesamtfläche von Reithalle und Stallungen, ausmachend insgesamt 2'776 m2, um annähernd zwei Drittel reduzierte und nur eine Geschossfläche von 1'002 m2 als abgaberechtlich relevant erachtete. Somit steht fest, dass sowohl das Abstellen auf die massgebliche Geschossfläche als auch deren Berechnung mit der aufgezeigten bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Einklang steht und diesbezüglich jedenfalls nicht von einer willkürlichen Anwendung des kommunalen Rechts die Rede sein kann. Bei dieser Sachlage erübrigt es sich, die zahlreichen sachverhaltlichen Vorbringen der Beschwerdeführer im Einzelnen zu prüfen: Diese zielen auf eine vollständig individualisierte Bemessung der Anschlussgebühren ab und lassen die Zulässigkeit einer pauschalisierten Bemessung ausser Acht.

5.2.5. Die Beschwerdeführer erheben keine Rügen bezüglich der Multiplikation der errechneten Geschossfläche mit dem Faktor 2.3. Ebenso wenig beanstanden sie die Anwendung des Gebührentarifs (Franken pro Quadratmeter) auf die gewichtete Fläche. Auch tun sie nicht dar, dass dieser Tarif an sich gegen verfassungsmässige Rechte verstossen würde.

5.3. Aus dem Obenstehenden ergibt sich, dass die Einwendungen der Beschwerdeführer betreffend die Reithalle und die Stallungen unbegründet sind.

6.

6.1. Betreffend die Räumlichkeiten in den neu erstellten Wohnhäusern ist vorab auf die von den Beschwerde-

führern beanstandete Motivsubstitution durch das Verwaltungsgericht einzugehen (Arbeits- statt Wohnraum; E. 4.2 hiervor) : Im Rahmen des Streitgegenstands hat die kantonale Behörde das massgebende Recht von Amtes wegen anzuwenden (Art. 110 BGG). Als unmittelbare Folge hiervon ist die Rechtsmittelbehörde zur Motivsubstitution berechtigt: Sie kann noch im Urteilsstadium eine bestimmte Rechtslage erkennen, selbst wenn die Frage in den Rechtsschriften nicht aufgeworfen worden ist (Urteil 2C 124/2013 vom 25. November 2013 E. 2.2.2). Vorliegend bewegt sich die Motivsubstitution zudem klar innerhalb des ursprünglichen Prozessthemas, ging es doch von Anfang an um die Nutzung bzw. die Nutzbarkeit des Fitnessraums. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt somit nicht vor.
Soweit die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang auch auf die raumhygienischen Bestimmungen im kantonalen Bau- und Planungsrecht verweisen und die Nutzbarkeit des Fitnessraums als Arbeitsraum bestreiten, handelt es sich dabei einzig um ihre eigene, von der Interpretation der Vorinstanz abweichende Auslegung des kantonalen Rechts. Dies ist im bundesgerichtlichen Verfahren kein zulässiger Rügegrund (vgl. E. 1.2 hiervor). Dass die im angefochtenen Entscheid vertretene gegenteilige Rechtsauffassung des Verwaltungsgerichts geradezu willkürlich wäre, tun die Beschwerdeführer nicht in rechtsgenüglicher Weise dar.

6.2. In sachverhaltlicher Hinsicht hielt das Verwaltungsgericht bezüglich den neu erstellten Wohnhäusern zudem fest, im Erd- und Untergeschoss des neu gebauten Hauses Süd befänden sich nebst dem im Streit liegenden Fitnessraum u.a. Reitergarderoben, ein Bereich für Waschen/Trocknen, Büroräumlichkeiten sowie Gästezimmer und -toiletten. Dies wird von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Indessen stellen sie - wie bereits ausgeführt - die vorinstanzliche Feststellung in Abrede, dass der Fitnessraum vom Eingang her ohne Durchquerung eines typischerweise privaten Raums erreicht werden könne. Diesbezüglich sind ihre Ausführungen aber ebenfalls nicht hinreichend substantiiert, um die behauptete offensichtliche Unrichtigkeit der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen aufzuzeigen; vielmehr beschränken sie sich im Wesentlichen auf die blosse Behauptung des Gegenteils. Bei dieser Sachlage erscheint die Schlussfolgerung des Verwaltungsgerichts nicht als willkürlich, dass das Gebäude jedenfalls teilweise betrieblich genützt werden kann und der streitbetroffene Raum somit als zur Reitsportanlage gehörig zu betrachten ist; dass auch eine andere Auffassung denkbar oder gar vorzuziehen wäre, reicht für die Annahme von Willkür nicht aus
(BGE 138 V 74 E. 7 S. 82; 136 III 552 E. 4.2 S. 560; 135 V 2 E. 1.3 S. 4).
Da sich das Verwaltungsgericht bei seiner Entscheidung auf die in den Akten vorhandenen Baupläne abstützen konnte, war die Durchführung eines Augenscheins im vorinstanzlichen Verfahren entbehrlich. Gleiches gilt mangels substantiierter Sachverhaltsrüge auch für das bundesgerichtliche Verfahren.

7.
Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten unbegründet und somit abzuweisen.
Bei diesem Ausgang tragen die Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG). Parteientschädigungen sind nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.
Die Gerichtskosten in Höhe von Fr. 6'000.– werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.
Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 17. März 2014

Im Namen der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidierende Mitglied: Seiler

Der Gerichtsschreiber: Zähndler