

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

2C_1054/2013

Urteil vom 20. September 2014

II. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Zünd, Präsident,
Bundesrichter Seiler, Stadelmann,
Gerichtsschreiber Klopfenstein.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG, Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Heer,

gegen

Gemeinde B. _____, Gemeinderat,
Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau, Kausalabgaben und Enteignungen, vormals
"Schätzungskommission nach Baugesetz".

Gegenstand
Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser),

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 16.
September 2013.

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 8. September 2008 erteilte der Gemeinderat B. _____ der A. _____ AG die
Baubewilligung für den Bau eines Technischen Zentrums auf den Parzellen Nr. xxx und yyy in der
Gemeinde B. _____. Mit dem Bau des Zentrums wurde im Oktober 2009 begonnen und der Betrieb
der Anlage wurde im April 2011 aufgenommen.

A.b. Mit Beschluss vom 16. März 2010 verfügte der Gemeinderat B. _____ gestützt auf das
anwendbare kommunale Reglement (unten E.4.1) - jeweils inklusive Mehrwertsteuer -
Wasseranschlussgebühren in der Höhe von Fr. 66'359.80, Abwasseranschlussgebühren in der Höhe
von Fr. 223'345.85 und eine Anschlussgebühr für die Elektrizitätsversorgung in der Höhe von Fr.
19'368.-- (insgesamt Fr. 309'073.65). Eine von der A. _____ AG gegen die Wasseranschluss- und
Abwasseranschlussgebühren erhobene Einsprache wies der Gemeinderat am 15. Juni 2010 ab.

B.

Gegen den Einsprache-Entscheid des Gemeinderates erhob die A. _____ AG Beschwerde an die
Schätzungskommission nach Baugesetz (heute: Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau,
Kausalabgaben und Enteignungen) und verlangte in der Hauptsache eine Reduktion der
Wasseranschlussgebühr auf Fr. 23'637.-- und eine Reduktion der Abwasseranschlussgebühr auf Fr.
55'765.50. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, die in Rechnung gestellten
Anschlussgebühren stünden in einem krassen Missverhältnis zu der tatsächlichen Inanspruchnahme
der öffentlichen Infrastruktur. Es werde verkannt, dass die A. _____ AG mit ihrem eigenen, für
mehrere Hunderttausend Franken errichteten internen Brauchwassersystem viel mehr tue als von ihr
gesetzlich verlangt werden könne. Diesen grossen Investitionen und den damit verbundenen
positiven Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Belastung der öffentlichen Anlagen werde in

keiner Weise Rechnung getragen. Die erhobenen Gebühren seien deshalb nicht verursachergerecht und verletzen das Äquivalenzprinzip.

Mit Urteil vom 11. Januar 2012 wies die Schätzungskommission die Beschwerde ab.

C.

Hiegegen gelangte die A. _____ AG an das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau und erneuerte in der Hauptsache die vor der Schätzungskommission gestellten Anträge.

Mit Urteil vom 16. September 2013 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde ebenfalls ab.

D.

Mit Eingabe vom 7. November 2013 führt die A. _____ AG Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht mit dem Antrag, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 16. September 2013 aufzuheben.

Der Gemeinderat B. _____ hat sich nicht vernehmen lassen. Das Spezialverwaltungsgericht des Kantons Aargau, Kausalabgaben und Enteignungen äussert sich, ohne einen konkreten Antrag zu stellen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau beantragt, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sie abzuweisen.

Die A. _____ AG hat sich mit Eingaben vom 3. März und 20. Juni 2014 noch einmal geäussert.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG) eines oberen Gerichts (Art. 86 Abs. 2 BGG) über eine Angelegenheit des öffentlichen Rechts (Art. 82 lit. a BGG), welche unter keinen der in Art. 83 BGG genannten Ausschlussgründe fällt, weshalb die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist. Die Beschwerdeführerin ist als Gebührenpflichtige hierzu legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG).

Das genannte Rechtsmittel ist aber grundsätzlich reformatorischer Natur (vgl. Art. 107 Abs. 2 BGG). Mithin darf sich die Beschwerde grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheides zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen (BGE 137 II 313 E. 1.3 S. 317; 134 III 379 E. 1.3 S. 383; 133 III 489 E. 3.1 S. 489 f.; s. allerdings auch BGE 133 II 409 E. 1.4.1 S. 414 f.); insofern ist der hier gestellte rein kassatorische Hauptantrag (Aufhebung des angefochtenen Urteils) an sich unzulässig. Sodann hat gemäss Art. 42 Abs. 1 BGG die Rechtsschrift die Begehren und deren Begründung zu enthalten. Im Rahmen der Begründung, die zur Interpretation des Rechtsbegehrens beigezogen werden kann (vgl. BGE 137 II E. 1.3 S. 317), ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Vorbringen müssen sachbezogen sein, damit aus der Beschwerdeschrift ersichtlich ist, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird. Das trifft hier an sich zu; andererseits verlangt die Beschwerdeführerin auch in der Begründung keine ziffern- bzw. betragsmässig reformatorische Lösung mit Bezug auf die Höhe der Anschlussgebühren. Wird ihr Rechtsbegehren unter Berücksichtigung der Begründung nach dem Vertrauensprinzip ausgelegt (vgl. BGE 136 V 131 E. 1.2 S. 136), lässt sich aber immerhin folgern, dass die Beschwerdeführerin eine Gebührenreduktion auf eine anrechenbare Fläche von 498 m² verlangt (anstelle von 11'251 m², vgl. Ziff. 53 der Beschwerdeschrift). Ob ein derartiges Begehren das Erfordernis eines materiellen, d.h. bezifferten Antrags erfüllt, erscheint fraglich. Angesichts der materiellen Beurteilung der Streitsache kann die Eintretensfrage vorliegend indes offen gelassen werden.

1.2. Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann namentlich die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), doch prüft es unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rechtswidrigkeiten (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254). Soweit die Vorinstanz - wie hier - kantonales Recht anzuwenden hatte, kann nur geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen Normen des Bundesrechts (Art. 95 lit. a BGG). Im Übrigen kann die Auslegung und

Anwendung des kantonalen Rechts - in den Grenzen der vom Beschwerdeführer hinreichend substantiierten Rügen (Art. 106 Abs. 2 BGG) - lediglich im Lichte der verfassungsmässigen Rechte und Grundsätze, namentlich des Willkürverbots (Art. 9 BV), sowie der kantonalen Verfassungsrechte (Art. 95 lit. c BGG) geprüft werden (BGE 137 V 143 E. 1.2 S. 145; 134 I 153 E. 4.2.2 S. 158; 134 II 349 E. 3 S. 351).

Nach der ständigen Praxis des Bundesgerichts liegt Willkür in der Rechtsanwendung vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4 S. 5; 133 I 149 E. 3.1 S. 153; je mit Hinweisen).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, wie die Vorinstanz ihn festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt bzw. vom Bundesgericht von Amtes wegen berichtigt oder ergänzt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 beruht (Art. 97 Abs. 1 BGG bzw. Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge, welche rechtsgenügend substantiiert vorzubringen ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 II 304 E. 2.5 S. 314 mit Hinweisen), setzt zudem voraus, dass die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).

2.

Soweit die Beschwerdeführerin ihre eigene Sachverhaltsdarstellung vorträgt, ohne im soeben genannten Sinne die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz in Frage zu stellen, ist darauf nicht einzugehen. Wohl trifft zu, dass die Beschwerdeführerin den Sachverhalt ausführlicher darstellt als die Vorinstanz. Von offensichtlich unrichtiger bzw. unvollständiger Sachverhaltsermittlung - wie geltend gemacht - kann jedoch nicht die Rede sein: Das Verwaltungsgericht hat im angefochtenen Entscheid die wesentlichen Punkte (Zahl der Anschlüsse, betriebsinterne Wasseraufbereitung) ausdrücklich festgehalten. Sodann stellt die Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Feststellung, wonach auch das interne Wasseraufbereitungssystem des technischen Zentrums letztlich an die Kanalisation angeschlossen ist (S. 17 des angefochtenen Entscheides), nicht in Frage bzw. bestätigt sie sogar (S. 6 Rz. 19 der Beschwerdeschrift).

3.

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (S. 11 f., S. 30 der Beschwerdeschrift), da das Verwaltungsgericht auf ihre Argumente gar nicht eingegangen sei.

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass das Gericht die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49 E. 3a S. 51, 241 E. 2 S. 244). Daraus folgt die Verpflichtung, den Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich das Gericht mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheides Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (vgl. BGE 133 III 439 E. 3.3 S. 445; 134 I 83 E. 4.1 S. 88; 136 I 229 E. 5.2 S. 236).

Diesen Begründungsanforderungen hat das Verwaltungsgericht in seinem Urteil nachgelebt. Es hat die zentralen Punkte seiner Überlegungen genannt und sich mit den entscheidungswesentlichen Aspekten auseinandergesetzt. Die Rüge der Verletzung der Begründungspflicht (als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs) ist unbegründet.

4.

Streitig sind die Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser (vorne lit. A.b).

4.1. Die Gemeinde B._____ hat die Abgaben für Strassen, Wasserversorgung und

Abwasserbeseitigung in einem Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (EFR) geregelt. Die für die Erhebung der Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser) hier massgebenden einschlägigen Bestimmungen lauten wie folgt:

§ 19 (Bemessung Anschlussgebühr Wasserversorgung)

1 Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr gemäss Gebührentarif im Anhang zu diesem Reglement pro m² Bruttogeschossfläche BGF der angeschlossenen Baute.

2 Die Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühr für alle Neu-, Erweiterungs- und Umbauten bildet die Summe der Bruttogeschossfläche BGF gemäss § 9 Abs. 2 ABauV. Die Flächen von Dach- oder Attikageschossen werden voll, die Flächen von Wintergärten zur Hälfte angerechnet.

(....)

7 Für gewerbliche Lagerflächen mit unbedeutendem Wasserverbrauch gilt ein reduzierter Ansatz gemäss Gebührentarif im Anhang zu diesem Reglement pro m² BGF.

(....)

§ 29 (Bemessung Anschlussgebühr Abwasser)

1 Die Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühr für alle Neu-, Erweiterungs- und Umbauten bildet die Summe der Bruttogeschossfläche BGF gemäss § 9 Abs. 2 ABauV und die Summe der gesamten Gebäudegrundfläche und für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen. Die Flächen von Dach- oder Attikageschossen werden voll, die Flächen von Wintergärten zur Hälfte angerechnet.

2 Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall gilt ein reduzierter Gebührentarif im Anhang zu diesem Reglement pro m² BGF.

(....)

6 Die Anschlussgebühr für die Gebäudegrundfläche wird reduziert, wenn das Dachwasser direkt abgeleitet oder versickert wird.

(....)

§ 7 (Härtefälle, besondere Verhältnisse)

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

2 Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.

Anhang 2.1 Wasserversorgung (Wasseranschlussgebühren)

a für Wohnbauten sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten pro m² BGF Fr. 25.--

b für gewerbliche Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Wasserverbrauch inkl. gedeckte Aussenlagerflächen pro m² BGF Fr. 15.--

Anhang 2.2 Abwasser (Anschlussgebühren)

a die gesamte Gebäudegrundfläche inkl. vorspringender Gebäudeteile wie Balkone, gedeckte Sitzplätze, Unterstände und dgl. sowie für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen pro m² Fr. 15.-
-

b für Wohnbauten sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten pro m² BGF Fr. 50.--

c für gewerbliche Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall pro m² Geschossfläche Fr. 35.--

(....)

4.2. Der Gemeinderat B. _____ erhob in seiner Gebührenverfügung vom 16. März 2010, welche - soweit streitig - durch alle kantonalen Instanzen bestätigt wurde, von der Beschwerdeführerin Wasseranschlussgebühren in der Höhe von Fr. 66'359.80 und Abwasseranschlussgebühren in der Höhe von Fr. 223'345.85 (vorne lit. A.b). Von keiner Seite wird in Frage gestellt, dass diese Gebühren nach dem kommunalen Reglement korrekt erhoben worden sind. Auch die Beschwerdeführerin bestreitet dies nicht; sie macht aber eine Verletzung von übergeordnetem Recht geltend (Rz. 26 der Beschwerdeschrift).

5.

Zunächst lässt die Beschwerdeführerin vortragen, der angefochtene Entscheid verletze das Verursacherprinzip (Art. 74 Abs. 2 BV, Art. 3a und Art. 60a GschG).

5.1. Dazu ist zunächst zu bemerken, dass Art. 60a GschG, welcher das Verursacherprinzip für Abwasseranlagen festschreibt, für die Wasserversorgung nicht zum Tragen kommt bzw. für den Frischwasserbezug nicht vorgeschrieben ist und nicht angerufen werden kann (Urteile 2C_995/2012 vom 16. Dezember 2013 E. 7.2; 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.1; 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009, in: URP 2009 S. 896 ff., E. 3.1). Das in Art. 60a Abs. 1 GSchG statuierte Verursacherprinzip entfaltet seine Wirkungen, wie das Bundesgericht wiederholt festgehalten hat, vor allem bei den periodischen Benützungsgebühren, welche einen Bezug zur produzierten Abwassermenge haben müssen (vgl. etwa Urteile 2P.266/2003 vom 5. März 2004, in: URP 2004 S. 197 ff., E. 3.1; 2P.78/2003 vom 1. September 2003, in: ZBI 105/2004 S. 270 ff., E. 3.6). Das genannte Prinzip gilt an sich zwar ebenfalls für die einmaligen Abwasseranschlussgebühren, doch dürfen für deren Berechnung auch noch andere kausalabgaberechtliche Grundsätze berücksichtigt werden (vgl. Urteile 2C_101/2007 vom 22. August 2007, in: URP 2008 S. 16 ff., E. 4.1 und 4.2; 2P.232/2006 vom 16. April 2007, E. 3.2; je mit Hinweisen). Aus dem ebenfalls angerufenen Urteil 2C_740/2009 vom 4. Juli 2011 (BGE 137 I 257)

kann die Beschwerdeführerin mit Bezug auf das Verursacherprinzip sodann nichts zu ihren Gunsten ableiten, bezieht sich dieses doch ebenfalls nicht auf einmalige Anschlussgebühren, sondern auf periodische Abgaben.

Was die Anschlussgebühr für Abwasser betrifft, liegt allein darin, dass das vorliegend anwendbare Reglement für deren Bemessung auf Grössen abstellt, welche die künftig mutmasslich anfallende Abwassermenge nicht direkt, sondern nur in abstrahierter Weise über die Bruttogeschossfläche der angeschlossenen Baute erfassen, noch keine Verletzung des durch Art. 60a Abs. 1 lit. a GSchG statuierten Verursacherprinzips (vgl. Urteil 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.2). Der diesem Prinzip zugrunde liegende Gedanke ist aber bei der Handhabung der aus dem Äquivalenzprinzip folgenden Schranken im Auge zu behalten (dazu nachfolgend E. 6).

5.2. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das Verursacherprinzip finde im aargauischen Recht auf sämtliche Anschlussgebühren "uneingeschränkt Anwendung". Sie beruft sich dabei auf § 23 des kantonalen Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 (EG UWR; 781.300), wonach die Gemeinden "für die Abwasserentsorgung Abgaben nach dem Verursacherprinzip erheben". Sodann hätten gemäss § 37 Abs. 1 und 2 der zugehörigen Verordnung vom 14. Mai 2008 (V EG UWR; 781.211) die Abwasserreglemente der Gemeinden die "verursachergerechten Gebühren für die Finanzierung der Abwasserentsorgung festzulegen", wobei die Fixkosten durch Erhebung einer Grundgebühr finanziert werden könnten. Als Bemessungsgrundlagen seien "verursacherbezogene Kenngrössen" zu verwenden. Energieeffiziente Investitionen dürften keine Erhöhung der Gebühren nach sich ziehen. Entgegen dieser Vorschrift würden ihre hohen Investitionen in ökologische Massnahmen (u. a. rund Fr. 400'000.-- in die Realisierung eines autonomen Wasserhaushalts für den wesentlichen Teil des Werkareals) nicht angemessen berücksichtigt. Die erhobenen Gebühren nähmen keine Rücksicht auf die Tatsache, dass die Beschwerdeführerin infolge der erstellten Reservoirs und Rückhaltebecken, deren Wasser für die Grobreinigung von Lastwagen und Baumaschinen usw. genutzt und mit einer eigenen biologischen Abwasserbehandlungsanlage aufbereitet würde, praktisch nicht auf die öffentliche Infrastruktur angewiesen sei. Sie - die Beschwerdeführerin - leite weniger Abwasser in die Kanalisation ein denn je.

Mit dieser Argumentation ist eine willkürliche Anwendung kantonalen Rechts (vorne E. 1.2) aber nicht dargetan: Die Beschwerdeführerin macht selber geltend (Rz. 77 ff. der Beschwerdeschrift), dem

Gesetz- bzw. Verordnungsgeber sei es mit dem Erlass der genannten Normen darum gegangen, eine "Bestrafung" ökologisch sinnvoller Investitionen zu vermeiden, welche sich dann ergäbe, wenn die Anschlussgebühren nach dem Versicherungswert bemessen würden und die Investitionen so zu höheren Gebühren führen würden, obwohl gar keine Mehrbelastung entsteht. Das ist hier aber gerade nicht der Fall, werden die streitigen Anschlussgebühren doch nicht nach dem Versicherungswert, sondern nach der Bruttogeschossfläche bemessen. Solches ist - sowohl was die Wasseranschluss- wie auch die Abwasseranschlussgebühr betrifft - zulässig (Urteile 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3; 2C_101/2007 vom 22. August 2007 E. 4.4; je mit Hinweisen). Die Kritik der Beschwerdeführerin an der vorinstanzlichen Argumentation, die getätigten Investitionen hätten gar nicht zu einer Erhöhung der Gebühr geführt, ist daher unbegründet. Auch die von der Beschwerdeführerin zitierten Urteile 2C_847/2008 vom 8. September 2009 und 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 betreffen Fälle, die mit dem vorliegenden nicht vergleichbar sind, ging es dort doch um Anschlussgebühren, die ebenfalls nach dem Gebäudeversicherungswert - und nicht nach Bruttogeschossfläche - bemessen wurden.

6.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der angefochtene Entscheid verletze das Äquivalenzprinzip.

6.1. Das Äquivalenzprinzip stellt die gebührenrechtliche Ausgestaltung des Verhältnismässigkeitsprinzips nach Art. 5 Abs. 2 BV und des Willkürverbots nach Art. 9 BV dar (Urteile 2C_995/2012 vom 16. Dezember 2013 E. 5.3; 2C_900/2011 vom 2. Juni 2012 E. 4.2; BGE 128 I 46 E. 4a, vgl. auch ADRIAN HUNGERBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, ZBI 2003, S. 505 ff., 522); es hat demnach Verfassungsrang. Das Äquivalenzprinzip besagt, dass die Höhe der Abgabe in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung, in deren Genuss die abgabepflichtige Person kommt, stehen muss.

Nach der Rechtsprechung müssen bei der Bemessung der Anschlussgebühren aber nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinflussen. Eine gewisse Schematisierung ist zulässig (Urteil 2C_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.1 mit Hinweisen). 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 (Urteil 2C_847/2008 vom 8. September 2009 E. 2.2).

6.2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Erhebung einer Anschlussgebühr setze per definitionem den Anschluss einer Baute oder Anlage an die öffentliche Infrastruktur voraus. Also dürften bei der Gebührenbemessung nur Flächen einberechnet werden, soweit ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang mit einem Wasseranschluss oder einem Kanalisationsanschluss bestehe.

Wohl trifft zu, dass eine Anschlussgebühr als Kausalabgabe nur erhoben werden darf, wenn auch eine "causa", also ein Anschluss besteht. Bei der Bemessung der Gebühr ist aber - wie ausgeführt (E. 6.1, ebenso [zu Studiengebühren] BGE 139 I 138 E. 3.5 mit Hinweisen) - ein Schematismus in gewissen Grenzen zulässig, auch wenn in der Folge die erhobene Gebühr nicht genau mit der effektiven Benützung korreliert.

Nach den für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlichen Sachverhaltsfeststellungen ist vorliegend die ganze Liegenschaft an die öffentliche Wasserversorgung und an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Es besteht also ein wesentlicher Unterschied zu dem im Urteil 2P.425/1996 vom 1. Mai 1998 behandelten Fall, wo grosse Teile des Grundstücks gar nicht angeschlossen waren und dort den Besonderheiten eines Industriebetriebes in keiner Weise Rechnung getragen wurde. Die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass dies hier anders ist: Die Baute muss als Ganzes betrachtet werden und die Anschlussgebühren sind nach den im Gemeindereglement als massgeblich bezeichneten Flächen bemessen, zumal bei solchen Flächen, welche die öffentliche Infrastruktur weniger (oder gar nicht) belasten, schon im Reglement reduzierte Ansätze bzw. Rabatte vorgesehen sind (vgl. oben E. 4.1 sowie E. 3.3 des angefochtenen Entscheides). Damit besteht für die Ansicht der Beschwerdeführerin, die eine noch weitergehende Differenzierung verlangt und einzelne Teile der Liegenschaft separat betrachtet haben will, kein Raum mehr.

6.3. Hinzu kommt, dass im Falle von Anschlussgebühren nicht die effektive Nutzung massgeblich ist, sondern diejenige, die durch den Anschluss ermöglicht wird, und zwar auf Spitzenwerte ausgelegt (Urteile 2C_816/2009 vom 3. Oktober 2011 E. 5.4; 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2). Mitberücksichtigt werden darf auch eine potentielle zukünftige Nutzung (genannte Urteile 2C_816/2009 E. 5.5; 2C_101/2007 E. 4.2). Deshalb kann es nicht allein auf die aktuelle Situation (intern bestehendes eigenes Wasseraufbereitungssystem) ankommen; massgebend ist, dass die öffentliche Infrastruktur sowohl für den Wasserbezug wie auch die Abwasserbeseitigung zur Verfügung gestellt wird. Eine Differenzierung zwischen verschmutztem und unverschmutztem Abwasser, wie sie die Beschwerdeführerin mit Blick auf das Urteil 2C_275/2009 vom 26. Oktober 2010 (BGE 137 I 107) verlangt, kann allenfalls bei den periodischen Benützungsgebühren geboten erscheinen, nicht aber bei der - im Grundsatz als einmalige Abgabe konzipierten (genanntes Urteil 2C_101/2007 E. 4.2) - Anschlussgebühr.

6.4. Wie ausgeführt (E. 5.2), ist die Bemessung der Anschlussgebühr nach der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zulässig. Eine Abweichung von einer derartigen schematischen Berechnung ist nach der Rechtsprechung lediglich dann geboten, wenn - wie dies etwa bei Industriebauten der Fall sein kann - die Baute einen ausserordentlich hohen oder ausserordentlich niedrigen Wasserverbrauch aufweist (genannte Urteile 2C_722/2009 E. 3.3 mit Hinweisen; 2C_101/2007 E. 4.3). Dem Kriterium der Bruttogeschossfläche ist immanent, dass die Anschlussgebühr nicht zwingend proportional ist zum effektiven Wasserverbrauch oder Abwasseranfall. Das muss sie auch nicht, soll doch mit dieser Gebühr nicht die effektive aktuelle Belastung, sondern die während der Lebenszeit der Infrastrukturanlage mögliche, auch zukünftige Belastung abgegolten werden (vorne E. 6.3). Somit ist die öffentliche Hand gehalten, lediglich - aber immerhin - unhaltbare, stossende Ergebnisse der Gebührenberechnung zu korrigieren. Ein solches liegt hier nicht vor: Die Gemeinde hat der Besonderheit von Industrieanlagen schon im anwendbaren Reglement und - mit reduzierten Ansätzen - im zugehörigen Tarif Rechnung getragen (vgl. vorne E. 4.1); zusätzlich hat sie der Beschwerdeführerin (unter Hinweis auf deren eigenes Brauchwassersystem) einen Rabatt von 50% auf Hart- und Gebäudegrundflächen gewährt (angefochtener Entscheid S. 12 und 21). Dies trägt den Besonderheiten des vorliegenden Falles angesichts der zulässigen Schematisierung hinreichend Rechnung (vgl. auch das bereits mehrfach genannte Urteil 2C_101/2007, E. 4.4).

Wohl erscheint das Argument der Beschwerdeführerin, ihre grossen Investitionen in den autonomen Wasserhaushalt hätten einen stärkeren Einfluss auf die Gebührenbemessung haben müssen, verständlich, und es wäre durchaus auch zulässig, solche Massnahmen diesbezüglich zu berücksichtigen. Verfassungsrechtlich ist das so aber nicht gefordert und eine Nichtberücksichtigung der Investitionen damit auch nicht willkürlich (vorne E. 1.2), u. a. auch deshalb, weil die Lebensdauer der öffentlichen Infrastrukturanlagen möglicherweise grösser ist als diejenige der privaten Wasseraufbereitungsanlagen, so dass eine - spätere - Mehrnutzung der öffentlichen Infrastruktur nicht ausgeschlossen werden kann.

7.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Ausgang trägt die unterliegende Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens (Art. 65/66 BGG). Die Gemeinde B. _____ hat - mangels anwaltlicher Vertretung und auf Grund von Art. 68 Abs. 3 BGG - keinen Anspruch auf Parteikostenersatz.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

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

Lausanne, 20. September 2014

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

Der Präsident: Zünd

Der Gerichtsschreiber: Klopfenstein