

WBE.2022.463 / SW / jb

(BVURA.21.515)

Art. 97

Urteil vom 26. September 2023

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Berger
Verwaltungsrichter Michel
Gerichtsschreiberin Wittich

Beschwerde-
führerin

Einwohnergemeinde Q. _____
handelnd durch den Gemeinderat
dieser vertreten durch MLaw Nina Menzi, Rechtsanwältin,
Kasernenstrasse 26, 5001 Aarau 1

gegen

Beschwerde-
gegner

A. _____
vertreten durch lic. iur. Matthias Becker, Rechtsanwalt,
Niederlenzerstrasse 10, Postfach, 5600 Lenzburg

und

Vorinstanzen

Gemeinderat Q. _____

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung (Gebühren)

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 27. Oktober 2022

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Der Gemeinderat Q._____ erteilte am 5. Juli 2021 der einfachen Gesellschaft H._____, c/o A._____, die Baubewilligung für den Abbruch der Gebäude Nrn. B, C, D und E sowie für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Einstellhallen auf den Parzellen Nrn. F und G unter Bedingungen und Auflagen. Integrierender Bestandteil dieser Baubewilligung bildeten unter anderem die Stellungnahme Fachexperten zur Einhaltung des Gestaltungsplans vom 10. September 2020 und die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen (mit Auflagen) vom 27. Mai 2021.

In Ziff. 23 und 39 der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 wurde der Bauherrschaft die provisorische Gebührenrechnung eröffnet:

[...]

23.

Gebührenberechnung provisorisch

Grundgebühr, allg. Aufwendungen Gemeinderat (§ 1, lit. a)	CHF	500.00
Aufwand Einwohnergemeinde (§ 1, lit. b)	CHF	6'582.10
spezielle Kosten (§ 2, lit. a)	CHF	11'775.00
Gutachten pro cap (§ 2, lit. b)	CHF	514.25
Aufwand Fachgutachten (§ 2, lit. b)	CHF	33'228.65
Baukontrollen 1. A-Konto (§ 2, lit. a)	CHF	7'500.00
Mehraufwand: ungenügende Pläne, Überarbeitungen, Besprechungen, Nachbestellungen, Ergänzungen, Vorlage Berechnungen, Porto, Telefon, Kopien (§ 3)	CHF	13'000.00
Brandschutzbewilligung (§ 2, lit. a)	CHF	<u>900.00</u>
Total Baubewilligungsgebühr (provisorisch)	CHF	<u>74'000.00</u>

[...]

39.

Die provisorische Baubewilligungsgebühr beträgt Fr. 74'000.00. Sie ist innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Entscheides zur Zahlung fällig (Paragraf 8, lit. 1 Gebühren im Bauwesen).

B.

1.

Gegen die Gebührenerhebung vom 5. Juli 2021 erhob A._____ am 6. August 2021 Verwaltungsbeschwerde beim Rechtsdienst Regierungsrat mit folgendem Antrag:

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat den Gemeinderat Q._____ aufzufordern, mit der Beschwerdeführerin zeitnah das Gespräch zu suchen, um in der Baubewilligung aufgeführte, pauschal gehaltene, weder qualitativ noch quantitativ nachvollziehbare Aussagen, die mutmasslich als Schutz funktionieren sollen, zu präzisieren.

In der Begründung führte er unter anderem aus:

Zu Baubewilligung, Abschnitt C, Punkt § 23 (Gebührenberechnung provisorisch):

Unter diesem Punkt wird durch die Art der vorliegenden Formulierung in § 2 versucht, über pauschale Kostenpositionen wie "spezielle Kosten", "Aufwand Fachgutachten", "Mehraufwand", etc. eine Forderung über total CHF 74'000.00 anzumelden, welche zum grossen Teil nicht belegt ist, und aufgrund der vorliegenden Informationen durch die Bauherrschaft nicht nachvollziehbar ist.

Der Rechtsdienst des Regierungsrats überwies die Eingabe am 11. August 2021 zuständigkeitshalber an das BVU.

2.

Am 27. Oktober 2022 entschied das BVU, Rechtsabteilung:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird Ziff. 39 des Beschlusses des Gemeinderats Q._____ vom 5. Juli 2021 wie folgt neu gefasst:

"Die provisorische Bewilligungsgebühr beträgt Fr. 32'610.70. Sie ist innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids zur Zahlung fällig."

2.

Die Verfahrenskosten fallen auf die Staatskasse.

3.

Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

C.

1.

Gegen den am 28. Oktober 2022 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, liess der Gemeinderat Q._____ am 23. November 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben mit den folgenden Anträgen:

1.

Der Entscheid BVURA.21.515 vom 27. Oktober 2022 sei aufzuheben.

2.

Alles unter ordentlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

2.

Mit Beschwerdeantworten vom 3. Februar 2023 und 6. April 2023 beantragten das BVU, Rechtsabteilung, und der Beschwerdegegner je die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

Mit Replik vom 6. Juni 2023 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Beschwerdeanträgen fest.

4.

Der Beschwerdegegner hielt mit Duplik vom 19. Juni 2023 an seinen Anträgen fest.

5.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 26. September 2023 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]; § 61 Abs. 1 BauV). Das Verwaltungsgericht ist somit für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

2.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG). Das erforderliche Interesse eines Gemeinwesens an der Beschwerdeführung kann sich aufgrund von finanziellen Auswirkungen des angefochtenen Entscheids ergeben; insbesondere kann sich ein Gemeinwesen als Gläubiger für die von ihm erhobenen Gebühren zur Wehr setzen (MARTIN BERTSCHI, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. Aufl. 2014, N. 106 zu § 21 VRG; MICHAEL PFLÜGER, Die Legitimation des Gemeinwesens zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, 2013, Rz. 357; BGE 125 II 192, Erw. 2a/bb; BGE 119 Ib 389, Erw. 2e; Urteil des Bundesgerichts 2C_792/2008 vom 19. Februar 2009, Erw. 1.2).

Als Gläubigerin der vom Gemeinderat Q._____ verfügten provisorischen Baubewilligungsgebühr, die gemäss dem angefochtenen Entscheid zu reduzieren ist, hat die (in ihren "hoheitlichen" Befugnissen betroffene) Beschwerdeführerin ein schutzwürdiges eigenes Interesse im Sinne von § 42 lit. a VRPG an der Aufhebung oder Änderung des vorinstanzlichen Entscheids (vgl. dazu die Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 89 Abs. 1 BGG [BGE 135 II 156, Erw. 3.1; 134 II 45, Erw. 2.2.1] bzw. zu Art. 103 lit. a OG [BGE 125 II 192, Erw. 2a/bb; 119 Ib 389, Erw. 2e PFLÜGER, a.a.O., Rz. 354], die nach Massgabe von Art. 111 Abs. 1 BGG auch für die Beschwerdebefugnis im kantonalen Verfahren beachtlich ist). Davon ist auch auszugehen, wenn es um Kausalabgaben oder Gebühren geht, die im Einzelfall aufgrund ihrer geringen Höhe zwar keine grosse Tragweite für das Gemeinwesen haben und somit kein wichtiges Vermögensinteresse betreffen, aber wenn der angefochtene Entscheid wie vorliegend eine gewisse präjudizielle Bedeutung hat (PFLÜGER, a.a.O., Rz. 357 und 340; vgl. aber immerhin die Urteile des Bundesgerichts vom 2C_931/2010 vom 28. März 2011, Erw. 2.5 f., und 2C_644/2009 vom 16. August 2010, Erw. 1.4).

3.

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

4.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung, geltend gemacht werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Zunächst ist die Zuständigkeit des BVU zu prüfen. Die Zuständigkeit der rechtsanwendenden Behörde ist eine Sachurteilsvoraussetzung und als solche von Amtes wegen zu prüfen (vgl. § 8 Abs. 1 VRPG). Von der Prüfung der Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen wird auch die Frage umfasst, ob im vorinstanzlichen Entscheid die Sachurteilsvoraussetzungen vorgelegen haben (BGE 122 V 372, Erw. 1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2109.114 vom 24. Oktober 2019, Erw. 1.1 und WBE.2010.331 vom 13. April 2011, Erw. 2.1; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage- und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38 - 72 [a]VRPG, N. 3 f. zu Vorbem. zu § 38 [a]VRPG). Stellt die Rechtsmittelinstanz fest,

dass bereits im vorinstanzlichen Verfahren eine Sachurteilsvoraussetzung fehlte, kann der angefochtene Entscheid aus diesem Grund aufgehoben werden. Steht fest, dass die Vorinstanz einen Sachentscheid ausgefällt hat, obwohl dies wegen fehlender Sachurteilsvoraussetzungen nicht zulässig gewesen wäre, ist der vorinstanzliche Entscheid selbst dann aufzuheben, wenn dies von keiner Partei verlangt wurde (MERKER, a.a.O., N. 4 zu Vorbem. zu § 38 [a]VRPG; vgl. auch Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2019.114 vom 24. Oktober 2019, Erw. 1.1 und WBE.2010.331 vom 13. April 2011, Erw. 2.1; ATTILIO R. GADOLA, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Diss., Zürich 1991, S. 182; BERTSCHI, a.a.O., N. 57 zu Vorbem. zu §§ 19 – 28a VRG; je mit Hinweisen). Wird gegen eine Zuständigkeitsvorschrift verstossen, liegt eine Rechtsverletzung vor, die das Verwaltungsgericht zu prüfen hat (§ 55 Abs. 1 VRPG; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2019.114 vom 24. Oktober 2019, Erw. 1.1 und WBE.2010.331 vom 13. April 2011, Erw. 2.1).

1.2.

Der Regierungsrat beurteilt unter anderem Beschwerden gegen Entscheide letztinstanzlicher kommunaler Behörden (§ 50 Abs. 1 lit. b VRPG). Er kann seine Entscheidkompetenz oder die Entscheidvorbereitung durch Verordnung delegieren (§ 50 Abs. 2 VRPG). In Ausführung dieser Bestimmung hat der Regierungsrat seine Kompetenz zur Beurteilung von Beschwerden gegen Entscheide der Gemeinderäte unter anderem in Anwendung der Bau- und Umweltschutzgesetzgebung einschliesslich der Gemeindebauvorschriften und der Vorschriften aus dem Bereich der Wasserversorgung sowie in Anwendung der Gewässerschutzgesetzgebung an das BVU delegiert (§ 13 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 und 2 DelV). Wo der angefochtene Entscheid auf einer verbindlichen Weisung oder einem Teilentscheid eines Departements beruht und sich ein Beschwerdeantrag dagegen richtet, bleibt es bei der Zuständigkeit des Regierungsrats (§ 9 Abs. 2 DelV).

Bezüglich der Baugesetzgebung findet sich in § 61 BauV ausserdem folgende Regelung: Gegen Entscheide des Gemeinderats in Anwendung der Baugesetzgebung kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt Beschwerde geführt werden, soweit keine andere Behörde als zuständig erklärt wird (§ 61 Abs. 1 BauV). Beruht der Entscheid des Gemeinderats auf einem Teilentscheid eines Departements und richtet sich ein Beschwerdeantrag gegen diesen Teilentscheid, ist der Regierungsrat zuständig (§ 61 Abs. 2 BauV).

1.3.

Die Baubewilligung des Gemeinderats Q. _____ vom 5. Juli 2021 beruht auf einem Teilentscheid der Abteilung für Baubewilligungen des BVU vom 27. Mai 2021 (Vorakten, act. 9; Baugesuchsakten 2018-07). Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist jedoch einzig die kommunale Gebührenerhebung. Der Beschwerdegegner rügte im vorinstanzlichen

Verfahren (als Beschwerdeführer) einzelne Positionen der provisorischen Baubewilligungsgebühr in Höhe von total Fr. 74'000.00 und verlangte sinn- gemäss eine nachvollziehbare Zusammenstellung der Kostenpositionen "spezielle Kosten", "Aufwand Fachgutachten" und "Mehraufwand" (Vorak- ten, act. 13). Somit richtete sich die Beschwerde eindeutig nicht gegen den kantonalen Teilentscheid. Es handelte sich vielmehr um eine separate "Kostenbeschwerde", weshalb § 61 Abs. 2 BauV nicht zur Anwendung kam und somit das BVU zur Beurteilung der Beschwerde zuständig war.

2.

2.1.

Die Beschwerdeführerin bringt zunächst vor, die Vorinstanz sei auf die vor- instanzliche Beschwerde trotz Fehlen eines zulässigen Anfechtungsobjekts eingetreten. Beim Kostenentscheid in Ziff. 39 der Baubewilligung handle es sich um eine "provisorische Verfügung", also einen Zwischenentscheid. Dieser sei nur anfechtbar, wenn dem Betroffenen ansonsten ein nicht wie- dergutzumachender Nachteil erwachsen würde. Diese Voraussetzung sei vorliegend nicht gegeben, da es sich eben gerade nur um eine provisori- sche Gebühr handle, welche bei einer tiefer ausfallenden definitiven Ab- rechnung rückerstattet werden könne. Zulässiges Anfechtungsobjekt sei erst die definitiv verfügte Baubewilligungsgebühr (Beschwerde, S. 5 f.; Replik, S. 4 f.).

Der Beschwerdegegner bringt dagegen vor, die angefochtenen Gebühren- positionen würden auf bereits erbrachten und in Rechnung gestellten Lei- stungen beruhen, womit sie in Bezug auf Höhe und Bestand bereits hinrei- chend und abschliessend bestimmt seien. Ein provisorischer Charakter die- ser Gebühr sei nicht ersichtlich, zumal in Ziff. 39 der Baubewilligung fest- gehalten werde, sie sei 30 Tage nach Rechtskraft des Entscheids zur Zah- lung fällig. Zudem habe die Beschwerdeführerin weder beim Kostenent- scheid in Ziff. 39 selbst noch in der Rechtsmittelbelehrung darauf hingewie- sen, dass es sich um einen Zwischenentscheid handle. Indem sie sich nun im Beschwerdeverfahren entgegen ihrer ursprünglichen Rechtsmittelbeleh- rung auf diesen Standpunkt stelle, verhalte sie sich widersprüchlich, was nicht zu schützen sei (Beschwerdeantwort, S. 6 ff.; Duplik, S. 4).

2.2.

2.2.1.

Gemäss § 41 Abs. 1 VRPG können Entscheide mit Beschwerde angefoch- ten werden; die Beschwerdeerhebung setzt das Vorliegen eines Ent- scheids bzw. eines sogenannten Anfechtungsobjekts voraus (betreffend Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung vgl. § 41 Abs. 2 VRPG). Auf den Versuch, im VRPG selber mögliche Anfechtungsobjekte zu konkreti- sieren, wurde verzichtet; dies ist Rechtsprechung und Lehre überlassen. Für das Vorliegen eines Entscheids müssen grundsätzlich stets die Merk- male einer Verfügung gegeben sein; wie diese bezeichnet wird, ist nicht

massgebend (vgl. zum Ganzen Botschaft 07.27 des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007 zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Botschaft], S. 53; MERKER, a.a.O., N. 4 und 7 zu § 38 [a]VRPG). Nach ständiger Rechtsprechung gilt als Verfügung ein individueller, an Einzelne gerichteter Hoheitsakt, durch den eine konkrete verwaltungsrechtliche Rechtsbeziehung in verbindlicher und erzwingbarer Weise geregelt wird. Werden durch eine Anordnung oder einen Beschluss einer Behörde keine individuellen Rechte oder Pflichten gestaltend oder feststellend geregelt bzw. keine Rechtsfolgen verbindlich festgelegt, mangelt es an einem wesentlichen Verfügungselement (vgl. BGE 141 II 233, Erw. 3.1 und 135 II 328, Erw. 2.1; MERKER, a.a.O., N. 4 zu § 38 [a]VRPG; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, N. 849 ff.).

2.2.2.

Zwischenentscheide sind prozessleitende Verfügungen oder Entscheide, die ein Verfahren nicht abschliessen, sondern zum Endentscheid führen. Dementsprechend erwachsen sie nicht in Rechtskraft und sind im Laufe des Verfahrens abänderbar (MERKER, a.a.O., N. 53 und 56 zu § 38 [a]VRPG; BERTSCHI, a.a.O., N. 31 zu § 19a VRG). Als materielle Zwischenentscheide sind Verfügungen zu betrachten, die vorweg eine rechtliche Teilfrage beantworten, ohne bereits materielle Rechte oder Pflichten anzuordnen. Insbesondere wird mit solchen Zwischenverfügungen entschieden, ob bestimmte Voraussetzungen eines Rechtsanspruchs – nicht aber der Anspruch selbst – gegeben sind (vgl. REGINA KIENER/BERNHARD RÜTSCHÉ/MATHIAS KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Aufl. 2015, N. 452). Zwischenentscheide sind als solche zu bezeichnen, selbständig zu eröffnen und mit der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu versehen (MERKER, a.a.O., N. 58 zu § 38 [a]VRPG; BERTSCHI, a.a.O., N. 33 zu § 19a VRG). Eine selbständige Anfechtung ist nur ausnahmsweise möglich, wenn ein Zwischenentscheid für die betroffene Partei einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil mit sich bringt. Andernfalls erfolgt die Anfechtung mit dem Endentscheid (MERKER, a.a.O., N. 55 zu § 38 [a]VRPG).

2.3.

2.3.1.

Mit der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 wurde das Baugesuch der einfachen Gesellschaft H._____ gutgeheissen und mit der Pflicht zur Bezahlung einer provisorischen Baubewilligungsgebühr in Höhe von Fr. 74'000.00 verknüpft. Die Baubewilligung erfüllt formell die Voraussetzungen einer gültigen Verfügung und dementsprechend eines zulässigen Anfechtungsobjekts.

2.3.2.

Streitgegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sind die folgenden in Rechnung gestellten Positionen:

- spezielle Kosten (§ 2, lit. a)	Fr.	11'775.00
- Aufwand Fachgutachten (§ 2, lit. b)	Fr.	33'228.65
- Mehraufwand: ungenügende Pläne, Überarbeitungen, Besprechungen, Nachbestellungen, Ergänzungen, Vorlage Berechnungen, Porto, Telefon, Kopien (§ 3)	Fr.	13'000.00

Gemäss den in Ziff. 23 der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 zitierten §§ 2 lit. a und b sowie 3 des Reglements der Gemeinde Q._____ über die Gebühren im Bauwesen vom 4. Juni 2019 (im Folgenden: Gebührenreglement) werden im Zusammenhang mit dem entsprechenden Bauvorhaben angefallene Kosten in Rechnung gestellt für notwendige Kontrollen, insbesondere Profilkontrolle, Publikation und baupolizeiliche Prüfung (§ 2 lit. a Gebührenreglement), Vorabklärungen oder Gutachten (§ 2 lit. b Gebührenreglement) und zusätzliche Kosten wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Plan-/Projektänderungen, Mehrarbeiten oder Nichtbefolgen von Bau- und Nutzungsordnung oder erteilter Baubewilligungen (§ 3 Gebührenreglement).

Der Gemeinderat selbst ging davon aus, dass es sich bei den strittigen Positionen um bereits entstandene Kosten durch von der Gemeindeverwaltung selbst erbrachte oder von Dritten in Rechnung gestellte Leistungen handelt. Im vorinstanzlichen Verfahren machte er geltend, die Kosten seien durch Rechnungen, Rapporte o.ä. belegt, welche der Bauherrschaft allerdings erst mit der noch zu erstellenden definitiven Abrechnung eröffnet würden (vgl. Beschwerdeantwort BVURA.21.515, Rz. 32). Folglich standen die in den angefochtenen Positionen zusammengefassten Kosten im Bewilligungszeitpunkt bereits fest (vgl. Beschwerde, S. 9). Es ist nicht ersichtlich, weshalb es sich unter diesen Umständen beim Kostenentscheid in Ziff. 23 der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 um einen Zwischenentscheid handeln sollte, zumal mit Rechtskraft der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 die verfügte provisorische Baubewilligungsgebühr in Höhe von Fr. 74'000.00 zur Zahlung innert 30 Tagen fällig geworden wäre (vgl. Ziff. 39 der Baubewilligung vom 5. Juli 2021). Der Kostenentscheid wurde vom Gemeinderat denn auch zu Recht nicht als Zwischenentscheid bezeichnet (vgl. Rechtsmittelbelehrung zur Baubewilligung vom 5. Juli 2021).

An dieser Schlussfolgerung ändert nichts, dass der Gemeinderat die gesamte verfügte Baubewilligungsgebühr als "provisorisch" bezeichnete ohne zu differenzieren, welche Positionen im Rahmen der definitiven Gebührenabrechnung noch angepasst werden könnten (siehe vorne lit. A). Gestützt auf den Wortlaut von Ziff. 23 der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 ist davon auszugehen, dass lediglich noch die Höhe der Position "Baukon-

trollen 1. A-Konto" nicht abschliessend bestimmt und von zukünftigen Aufwendungen abhängig ist. Diese Position wird von der Bauherrschaft denn auch nicht beanstandet. Anders als bei den angefochtenen Kostenpositionen handelt es sich bei Baukontrollen nach der allgemeinen Lebenserfahrung um noch nicht entstandene Aufwendungen, weshalb es nachvollziehbar ist, dass vorerst nur eine Akontozahlung in Rechnung gestellt werden konnte und die definitive Abrechnung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden musste (vgl. § 7 Gebührenreglement). Mehr als ein Vorbehalt noch anfallender Kosten für noch nicht erfolgte Kontrollen lässt sich aus der provisorischen Gebührenrechnung deshalb nicht ableiten (vgl. Entscheidung des Verwaltungsgerichts BE.96.00235-K2 vom 8. Dezember 1998, Erw. 3/bb).

2.4.

Nach dem Gesagten handelt es sich beim Kostenentscheid in §§ 23 und 39 der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 nicht um einen Zwischenentscheid, sondern um ein zulässiges Anfechtungsobjekt. Die Vorinstanz trat zurecht auf die vorinstanzliche Verwaltungsbeschwerde ein.

3.

3.1.

Weiter bringt die Beschwerdeführerin vor, die Vorinstanz sei auf die Beschwerde eingetreten, obwohl diese den Anforderungen von § 43 Abs. 2 VRPG nicht genüge. Der Antrag auf Überprüfung der verfügten provisorischen Baubewilligungsgebühr sei nur mit viel Goodwill auszumachen gewesen; der damalige Beschwerdeführer (und heutige Beschwerdegegner) sei der Begründungspflicht nicht "im Ansatz" nachgekommen (Beschwerde, S. 5 und 7).

Der Beschwerdegegner weist darauf hin, dass die vorinstanzliche Beschwerde von einem juristischen Laien verfasst worden sei. Es gehe klar daraus hervor, mit welchen Gebührenpositionen er aufgrund der Höhe nicht einverstanden sei. Die Beschwerdeschrift sei rechtsgenügend verfasst gewesen, da sie einen Antrag sowie eine kurze Begründung enthalte (Beschwerdeantwort, S. 13 f.)

3.2.

Gemäss § 43 Abs. 2 VRPG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag sowie eine Begründung enthalten. Die Anträge sollen nachvollziehbar formuliert sein, so dass die Rechtsmittelinstanz Zweck und Ziel des Rechtsmittels erkennen kann (MERKER, a.a.O., N. 6 zu § 39 [a]VRPG). Mit der Begründung ist darzulegen, in welchen Punkten nach Auffassung des Beschwerdeführers der angefochtene Entscheid Mängel aufweist (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1). Fehlt ein Antrag oder eine Begründung oder beides (trotz vollständiger Rechtsmittelbelehrung) vollständig und ergibt sich der Antrag bei Laienbeschwerden auch nicht aus der Begründung, ist ohne Nachfrist

auf Nichteintreten zu erkennen (vgl. Botschaft VRPG, S. 56 f.). Bei Laienbeschwerden werden an die Begründung keine allzu hohen Anforderungen gestellt, wobei immerhin verlangt werden darf, dass die beschwerdeführende Partei darlegt, weshalb sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist und welche Erwägungen des angefochtenen Entscheids aus welchen Gründen nicht zutreffen sollen (AGVE 2009, S. 275, Erw. 3.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2022.385 vom 13. Oktober 2022, Erw. I/2, und WBE.2019.316 vom 24. März 2020, Erw. I/2; vgl. auch Botschaft VRPG, S. 57).

3.3.

Der Beschwerdegegner beantragte im vorinstanzlichen Verfahren (als Beschwerdeführer) die Präzisierung der "pauschal gehaltenen, weder qualitativ noch quantitativ nachvollziehbaren Aussagen" in der Baubewilligung und führte in der Begründung aus, dass durch die Art der Formulierung über pauschale Kostenpositionen wie "spezielle Kosten", "Aufwand Fachgutachten" und "Mehraufwand" eine zum Teil nicht belegte Forderung in Höhe von total Fr. 74'000.00 geltend gemacht werde (siehe vorne lit. B/1). Er hielt ausdrücklich fest, dass seine Beschwerde ausschliesslich Ziff. 23 der Baubewilligung betreffe (vgl. Vorakten, act. 13 f.). Damit brachte der Beschwerdegegner genug deutlich zum Ausdruck, dass er mit der Höhe der verfügbaren provisorischen Baubewilligungsgebühr und insbesondere den Positionen "spezielle Kosten", "Aufwand Fachgutachten" und "Mehraufwand" nicht einverstanden war, weil er diese nicht nachvollziehen konnte. Angesichts dessen, dass bei Laienbeschwerden keine allzu hohen Anforderungen an die Begründung zu stellen sind, hat der Beschwerdegegner in rechtsgenügender Weise vorgebracht, aus welchen Gründen die angefochtene Ziff. 23 der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 seines Erachtens mangelhaft ist. Folglich trat die Vorinstanz zu Recht auf die Verwaltungsbeschwerde ein.

4.

4.1.

Die Beschwerdeführerin bringt sodann vor, die Vorinstanz habe den angefochtenen Entscheid ungenügend begründet und damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Sie habe den angefochtenen Entscheid nur auf den Verwaltungsgerichtsentscheid WBE.2019.114 vom 24. Oktober 2019 gestützt, welcher im vorliegenden Verfahren jedoch nicht einschlägig sei. Der diesem Entscheid zugrundeliegende Sachverhalt unterscheide sich erheblich vom vorliegenden Fall. Die Bezugnahme auf einen nicht einschlägigen Verwaltungsgerichtsentscheid stelle keine zureichende Entscheidbegründung dar (Beschwerde, S. 8). Es fehle generell an einer umfassenden und nachvollziehbaren Begründung; es genüge nicht, ohne eigene Ausführungen in weiten Teilen den Verwaltungsgerichtsentscheid zu zitieren (Replik, S. 7).

4.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) beinhaltet einen verfassungsrechtlichen Mindestanspruch auf Begründung von Entscheidungen. Danach entspricht die Begründung eines Entscheids den Anforderungen der Begründungspflicht, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich die Behörde leiten liess (vgl. BGE 134 I 83, Erw. 4.1; 133 III 439, Erw. 3.3; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 1071). Die Pflicht, Entscheide grundsätzlich schriftlich zu begründen, ergibt sich auch aus § 26 Abs. 2 VRPG.

4.3.

Die Vorinstanz prüfte in Erw. 5 des angefochtenen Entscheids die gesetzlichen Grundlagen für die Erhebung der vom Beschwerdegegner vorinstanzlich angefochtenen Kostenpositionen. Es ist aus der Begründung des angefochtenen Entscheids ohne Weiteres ersichtlich, von welchen Rechtsgrundsätzen und Überlegungen sich die Vorinstanz in ihrem Entscheid leiten liess. Die Vorinstanz verweist nicht pauschal auf die Rechtsprechung, sondern setzt sich mit dem vorliegend anwendbaren Gebührenreglement als Rechtsgrundlage für die Überwälzung der Kosten einer externen Bauverwaltung auf die Bauherrschaft und den weiterverrechneten Kosten für die vier Fachgutachten auseinander. Der angefochtene Entscheid ermöglicht den Betroffenen, dessen Tragweite zu erkennen und entsprechend anzufechten. Ob ein Entscheid korrekt erging oder dessen Begründung mit dem materiellen Recht in Einklang steht, ist für die Beurteilung, ob ein Entscheid der Begründungspflicht genügt, nicht ausschlaggebend.

Zusammengefasst genügt der vorliegend angefochtene Entscheid den Anforderungen an die Begründungspflicht. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin wurde nicht verletzt.

5.

5.1.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, mit dem angefochtenen Entscheid habe die Vorinstanz die Baubewilligungsgebühr auch zu Gunsten von Personen reduziert, welche diese gar nicht angefochten hätten. Der Beschwerdegegner habe die vorinstanzliche Beschwerde ausschliesslich in seinem eigenen Namen erhoben und die einfache Gesellschaft H._____ nicht einmal erwähnt. Gegenüber den anderen Gesellschaftern sei der Kostenentscheid in der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen (Beschwerde, S. 14; Replik, S. 10 ff.).

Der Beschwerdegegner räumt ein, die Verwaltungsbeschwerde auf eigenem, nur mit seinem Namen und seiner Adresse versehenen Papier verfasst zu haben. Anhand der Formulierung sei aber offensichtlich, dass er von "uns" als Bauherrschaft gesprochen und somit im Namen der einfachen Gesellschaft H._____ gehandelt habe. Da es sich um eine Laienbeschwerde gehandelt habe, seien keine allzu hohen Anforderungen an die Einhaltung von rechtlichen Formalismen zu stellen. Eine Zustimmungserklärung der weiteren Gesellschafter zur Beschwerdeführung könne nachgereicht werden. Die Beschwerde bzw. der angefochtene Entscheid gelte für die einfache Gesellschaft H._____, mithin alle Gesellschafter (Beschwerdeantwort, S. 19 f.).

5.2.

5.2.1.

Grundvoraussetzung für die Beschwerdelegitimation ist die Partei- und Prozessfähigkeit. Sie bestimmt sich im Grundsatz nach Zivilrecht: Parteifähig ist, wer rechtsfähig ist (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N.1150; MERKER, a.a.O., N. 9 und 11 zu Vorbem. zu § 38 [a]VRPG). Rechtsfähig sind in erster Linie die natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts. Weder rechts- noch parteifähig ist hingegen die einfache Gesellschaft nach Art. 530 ff. OR. Sie ist keine juristische Person, sondern eine zivilrechtliche Gemeinschaft, die nicht über Rechtspersönlichkeit verfügt (vgl. MERKER, a.a.O., N. 12 f. zu Vorbem. zu § 38 [a]VRPG; LUKAS HANDSCHIN, in: Basler Kommentar [BSK] Obligationenrecht II, 5. Aufl. 2016, N. 6 zu Art. 530 OR; BGE 142 III 783, Erw. 3.1 = Die Praxis [Pra] 2018 Nr. 46, S. 395; AGVE 2019, S. 147, Erw. 2.2.2). Die an einem solchen Gesamthandschaftsverhältnis beteiligten Personen bilden stattdessen eine notwendige (aktive oder passive) Streitgenossenschaft. Den einzelnen Beteiligten wird im Verwaltungsprozess allerdings eine selbständige Anfechtungsbefugnis zuerkannt, wenn das Rechtsmittel darauf angelegt ist, eine belastende oder pflichtbegründende Verfügung abzuwenden. Erscheinen durch die Erhebung einer Beschwerde jedoch die Interessen der Gemeinschaft selbst oder einzelner beteiligter Personen als beeinträchtigt oder gefährdet, müssen alle Beteiligten zustimmen. Dies gilt etwa bei Entschädigungsbegehren aus materieller Enteignung wegen des Risikos des Heimschlags, nicht aber bei der Möglichkeit der reformatio in peius (vgl. MERKER, a.a.O., N. 13 zu Vorbem. zu § 38 [a]VRPG mit Hinweisen; BERTSCHI, a.a.O., N. 4 zu Vorbem. zu §§ 21 – 21a VRG; Urteile des Bundesgerichts 2C_259/2021 vom 30. November 2021, Erw. 1.3 und 2C_46-48 und 55/2008 vom 18. Dezember 2008, Erw. 1.3).

5.2.2.

Für die Beschwerdeberechtigung ist sodann erforderlich, dass die natürliche oder juristische Person vom angefochtenen Entscheid besonders berührt oder betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. § 42 Abs. 1 VRPG; HÄFELIN/MÜLLER/

UHLMANN, a.a.O., N. 1150). Das schutzwürdige Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids kann rechtlicher oder bloss tatsächlicher Natur sein und braucht mit dem Interesse, das durch die von der beschwerdeführenden Partei als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird, nicht übereinzustimmen. Immerhin ist verlangt, dass die beschwerdeführende Partei durch den angefochtenen Entscheid in höherem Masse als die Allgemeinheit betroffen ist und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der beschwerdeführenden Partei durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Das Interesse besteht im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Beschwerde eintragen würde, d.h. in der Abwendung eines materiellen oder ideellen Nachteils, den die angefochtene Verfügung für sie zur Folge hätte, wobei auf die Art und Intensität der Benachteiligung abzustellen ist (MERKER, a.a.O., N. 129 zu § 38 [a]VRPG; BERTSCHI, a.a.O., N. 14 ff. zu § 21 VRG).

5.3.

5.3.1.

Als Bauherrschaft wird in der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 die "Einfache Gesellschaft H._____, c/o A._____, aufgeführt. Als Ansprechperson der einfachen Gesellschaft trat sowohl im Baubewilligungsverfahren als auch im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren der Beschwerdegegner (vorinstanzlich: Beschwerdeführer) auf; als Korrespondenzadresse diente seine Postanschrift (vgl. Vorakten [insbesondere Baugesuch und Gebührenverfügung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 27. Mai 2021]).

Wie dargelegt ist die einfache Gesellschaft selbst nicht parteifähig. Es ist jedoch unbestritten, dass der Beschwerdegegner Gesellschafter der einfachen Gesellschaft H._____ und damit Adressat der Baubewilligung vom 5. Juli 2021 ist, mit welcher eine provisorische Baubewilligungsgebühr in Höhe von total Fr. 74'000.00 erhoben wurde. Den einzelnen Gesellschaftern steht die Befugnis zu, eine solche die Gesellschaft offensichtlich belastende und pflichtbegründende Verfügung anzufechten. Angesichts der Höhe der verfügbaren Baubewilligungsgebühr ist ein schutzwürdiges Interesse der einfachen Gesellschaft an deren Anfechtung unbestrittenermassen gegeben. Sodann werden die Interessen der Gesellschaft oder ihrer Beteiligten durch das mit Verwaltungsbeschwerde vom 6. August 2021 eingeleitete Beschwerdeverfahren nicht tangiert, da sie vom Verfahrensausgang höchstens profitieren können (siehe vorne Erw. 5.2.1).

5.3.2.

Auch in zivilrechtlicher Hinsicht spricht nichts gegen eine Vertretungsbefugnis des Beschwerdegegners. Die Geschäftsführung steht allen Gesellschaftern zu, soweit sie nicht durch Vertrag oder Beschluss einem oder

mehreren Gesellschaftern oder Dritten ausschliesslich übertragen wurde (Art. 535 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [Fünfter Teil: Obligationenrecht] vom 30. März 1911 [OR; SR 220]). Steht die Geschäftsführung allen oder mehreren Gesellschaftern zu, so kann jeder von ihnen ohne Mitwirkung der übrigen handeln. Jeder andere zur Geschäftsführung befugte Gesellschafter hat allerdings das Recht, durch seinen Widerspruch die Handlung zu verhindern, bevor sie vollendet ist (Art. 535 Abs. 2 OR). Wie in Erw. 5.3.1 ausgeführt, fungiert der Beschwerdeführer zumindest seit Einreichung des Baugesuchs als Ansprechperson für die Belange der einfachen Gesellschaft H._____. Es ist daher davon auszugehen, dass er zur Geschäftsführung befugt ist, sei es von Gesetzes wegen oder kraft ausdrücklicher vertraglicher Vereinbarung der Gesellschafter. Dies gilt umso mehr, als keiner der andere Gesellschafter gegen die Beschwerdeführung Widerspruch eingelegt hat. In antizipierter Beweiswürdigung kann daher auf die Einholung der offerierten Zustimmungserklärung der übrigen Gesellschafter verzichtet werden (vgl. Beschwerdeantwort, S. 21; vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung etwa BGE 141 I 60, Erw. 3.3; 136 I 229, Erw. 5.3; 134 I 140, Erw. 5.).

5.3.3.

Damit war der Beschwerdegegner ohne Weiteres legitimiert, die auferlegte provisorische Baubewilligungsgebühr im Interesse der einfachen Gesellschaft H._____ ohne Beteiligung der weiteren Gesellschafter mit Verwaltungsbeschwerde bei der Vorinstanz selbständig anzufechten. Weshalb mit dem angefochtenen Entscheid die Baubewilligungsgebühr nur zu Gunsten des Beschwerdegegners (vorinstanzlich: Beschwerdeführer) hätte neu gefasst werden sollen, ist nicht ersichtlich.

6.

6.1.

In materieller Hinsicht rügt die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz sei im angefochtenen Entscheid fälschlicherweise zum Schluss gelangt, es fehle für die Überwälzung der Kosten der externen Bauverwaltung (Gebührenpositionen "spezielle Kosten" [Fr. 11'775.00] und "Mehraufwand" [Fr. 13'000.00]) im kommunalen Gebührenreglement an einer genügenden gesetzlichen Grundlage (Beschwerde, S. 8). Das Gebührenreglement erfülle sowohl das Erfordernis der Gesetzesform als auch der Normdichte. Es sei von der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt und damit demokratisch legitimiert. Bei den "Kosten des effektiven Aufwands nach ortsüblichen Ansätzen" gemäss § 1 Abs. 1 lit. b Gebührenreglement (Grundsatz Behandlungsgebühren) handle es sich um kostenabhängige Kausalabgaben, welche einzelfallweise aufgrund des Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzips überprüft werden könnten. Weitere "Leitplanken zu Bemessung der Kosten" seien entgegen den Erwägungen im angefochtenen Ent-

scheid nicht notwendig. Die vorgenannten verfassungsrechtlichen Grundprinzipien würden die Kosten für die Abgabepflichtigen in hinreichender Weise voraussehbar machen (Beschwerde, S. 9 f.). Sodann müsse die Bauherrschaft bei einem Baugesuch gestützt auf §§ 44 Abs. 1 und 46 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung vom [...] (BNO) mit dem Beizug der externen Bauverwaltung rechnen. Die gesetzlichen Grundlagen würden genügen, um die Kosten für die externe Bauverwaltung, deren Höhe von der Vorinstanz nicht beanstandet worden sei, der Bauherrschaft in Rechnung zu stellen. Diese Aufwendungen seien tatsächlich angefallen. Selbst wenn man auf eine Verletzung des Legalitätsprinzips erkennen würde, sei es grundlegend falsch, wenn die Gemeinde die Kosten tragen müsse, da diese von der Bauherrin durch das Einreichen des Baugesuchs ausgelöst worden und von dieser unter dem Stichwort Kausalabgaben zu tragen seien (Beschwerde, S. 11).

Der Beschwerdegegner erachtet die vorinstanzliche Feststellung, dass es an einer gesetzlichen Grundlage für die Überwälzung der streitgegenständlichen Kosten mangelt, als zutreffend. Es fehle an einer Bemessungsgrundlage, weshalb die Kosten für die Bauherrschaft nicht abschätzbar seien. Aufgrund der vorinstanzlichen Feststellung, dass es an einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage für die Überwälzung der Kosten fehle, habe sie deren Höhe nicht mehr überprüfen müssen (Beschwerdeantwort, S. 14 ff.).

6.2.

Gemäss § 5 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) können (dem Baugesuchsteller) für Entscheide über Baugesuche im Sinne einer Ausnahmebestimmung zu § 31 Abs. 1 VRPG (grundsätzliche Kostenlosigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens) Gebühren und Kosten auferlegt werden. Diese Bestimmung ist nicht direkt anwendbar. Will eine Gemeinde einem Baugesuchsteller für die Behandlung eines Baugesuchs Gebühren und Kosten auferlegen können, muss die Gemeindeversammlung respektive der Einwohnerrat die einzelnen Gebühren- und Kostentarife in einem kommunalen, generell-abstrakten (Gebühren-)Erlass (Reglement) beschliessen (vgl. § 20 Abs. 2 lit. i und § 16 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 [Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100]; MARTIN GOSSWEILER, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N. 19 zu § 5 BauG). Liegt die Regelungsbefugnis aufgrund der kantonalen Kompetenzordnung – wie hier – bei der Gemeinde, erfüllen durch eine Gemeindeversammlung oder ein Gemeindeparlament erlassene Reglemente das Erfordernis einer formell-gesetzlichen Grundlage (BGE 127 I 60, Erw. 2e; Urteile des Bundesgerichts 1C_543/2021 vom 15. August 2022, Erw. 7.1, 2C_958/2015 und 2C_959/2015 vom 6. Juni 2016, Erw. 2.1).

Der betreffende Erlass muss das aus dem Legalitätsprinzip fließende Erfordernis der Gesetzesform erfüllen. Dem Erfordernis der Gesetzesform ist im Abgaberecht Genüge getan, wenn darin die wesentlichen Elemente einer Abgabe (der Kreis der Abgabepflichtigen [Subjekt der Abgabe], der Gegenstand der Abgabe [abgabebegründender Tatbestand, Objekt der Abgabe] und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen [Bemessungsgrundlage]) umschrieben werden. Diese Anforderungen dürfen für gewisse Kausalabgaben, was die Vorgaben über die Abgabebemessung (nicht aber die Umschreibung des Kreises der Abgabepflichtigen und des Gegenstands der Abgabe) anbelangt, in bestimmten Fällen gelockert werden, namentlich dort, wo das Mass der Abgabe durch überprüfbare verfassungsrechtliche Prinzipien (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip) begrenzt wird und nicht allein der Gesetzesvorbehalt diese Schutzfunktion erfüllt (BGE 143 II 283, Erw. 3.5; 141 V 509, Erw. 7.1.1; 135 I 130, Erw. 7.2 und 123 I 248, Erw. 2 mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 2C_992/2020 vom 23. September 2021, Erw. 3.; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 2762 und 2799 ff.).

Auch wenn es im Hinblick auf die Begrenzung durch das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip zulässig ist, auf eine Fixierung der Abgabenhöhe in einem Gesetz zu verzichten, muss sie aus rechtsstaatlichen Gründen (Rechtsgleichheit, Rechtssicherheit, Voraussehbarkeit staatlichen Handelns) in einer generell-abstrakten Regelung festgelegt sein, die das Erfordernis der genügenden Bestimmtheit des Rechtssatzes erfüllt (BGE 126 I 180, Erw. 2a/bb und 123 I 248, Erw. 2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 2797 und 2810; ADRIAN HUNGERBÜHLER, Grundsätze des Kausalabgabenrechts, Eine Übersicht über die neuere Rechtsprechung und Doktrin, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 104/2003, S. 505 ff., 519; DANIELA WYSS, Kausalabgaben, Begriff Bemessung Gesetzmässigkeit, Basel 2009, S. 141). Das bedeutet, dass die Voraussetzungen für die Erhebung der Abgabe in den einschlägigen Vorschriften so genau umschrieben sein müssen, dass der rechtsanwendenden Behörde kein übermässiger Spielraum verbleibt und die möglichen Abgabepflichten für den Bürger hinreichend voraussehbar sind (BGE 126 I 180, Erw. 2a/bb; HUNGERBÜHLER, a.a.O., S. 519; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., N. 2797). Wie detailliert diese Vorschriften sein müssen, hängt von der Natur der jeweiligen Materie ab (BGE 126 I 180, Erw. 2a/bb und 123 I 248, Erw. 2; HUNGERBÜHLER, a.a.O., S. 519; WYSS, a.a.O., S. 143). Beispielsweise kann ein formellgesetzlich vorgesehener betragsmässiger Rahmen, auch wenn er sehr weit gefasst ist, genügen, wenn die Anwendung durch einen unterstufigen Erlass (Verordnung oder Richtlinie) näher normiert wird, einer neutralen Gerichtsstanz obliegt, die mit solchen Ermessensentscheiden vertraut ist, und die Angemessenheit der im Einzelfall auferlegten Gebühren anhand der verfassungsmässigen Grundsätze der Kostendeckung und der Äquivalenz überprüfbar ist

(BGE 123 I 248, Erw. 3d mit weiteren Hinweisen). Für erheblich unbestimmte Normen muss jedoch der Gesetzgeber objektive Gründe haben. Sie können sich etwa aus der Komplexität und der schweren Voraussehbarkeit der im Einzelfall erforderlichen Entscheidung, der Vielfalt der zu ordnenden Sachverhalte oder dem Bedürfnis einer erst bei der Konkretisierung im Einzelfall möglichen und sachgerechten Entscheidung ergeben (WYSS, a.a.O., S. 143 ff.). Das Äquivalenz- und das Kostendeckungsprinzip vermögen zwar eine Begrenzungsfunktion zu übernehmen. Inwieweit sie darüber hinaus geeignet sind, die Voraussehbarkeit (der Höhe einer Abgabe) für die Rechtsunterworfenen zu gewährleisten, ist kritisch zu hinterfragen (WYSS, a.a.O., S. 211). Auch die Rechtsgleichheit und die Rechtssicherheit können durch das Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip nicht im gleichen Masse garantiert werden wie durch das Legalitätsprinzip (LUKAS WIDMER, Das Legalitätsprinzip im Abgaberecht, Zürich 1988, S. 160 f.; RENÉ WIEDERKEHR, Das Legalitätsprinzip im Kausalabgaberecht, in: Recht 2018, S. 40 ff.; RENÉ WIEDERKEHR, Bemessungsgrundsätze des Kausalabgaberechts, in: Recht 2019, S. 61 ff.; RICHARD LÖTSCHER, Das Äquivalenzprinzip im Bereich der öffentlichen Abgaben, AJP 3/2015, S. 469 ff.; vgl. zum Ganzen: Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2019.38 vom 15. Juli 2019, Erw. 2.1 und WBE.2019.114 vom 24. Oktober 2019, Erw. 2.2).

6.3.

6.3.1.

Gestützt auf § 5 Abs. 2 BauG und § 20 Abs. 2 lit. i GG hat die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Q._____ am [...] das Gebührenreglement beschlossen. Dieses lautet:

§ 1 Grundsatz Behandlungsgebühren

Entscheide in Bausachen sind gebührenpflichtig. Für die Behandlung von Voranfragen, Vorentscheide- und Baugesuchen sowie baupolizeiliche Massnahmen, Brand- und Umweltschutzmassnahmen sowie weitere Massnahmen sind folgende Gebühren zu entrichten:

- a) Grundgebühr für allgemeine Aufwendungen des Gemeinderates für Kleinbauten Fr. 100.00 und für alle weiteren Bauten Fr. 200.00 bis 500.00 je Gesuch. Die Gebühr kann um höchstens 100 Prozent erhöht werden, wenn die Behandlung des Gesuchs einen ausserordentlichen Arbeitsaufwand des Gemeinderates erfordert.
- b) Kosten des effektiven Aufwands nach ortsüblichen Ansätzen (durch die Einwohnergemeinde selbst erbrachte Leistungen und ihr entstehende Kosten bei Aufträgen an Dritte) sowie sämtliche Auslagen der Gemeinde im Rahmen des Verfahrens respektive der Massnahme.

[...]

§ 2 Spezielle Kosten

Spezielle Kosten werden zusätzlich erhoben für unter anderem:

a) Kosten für

- Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Umwelt- und Zivilschutz, energetische Massnahmen, Farbberater, Fachberater, behindertengerechtes Bauen [zum Beispiel Procap] sowie dergleichen),
- Baukontrollen
- Werkleitungskontrollen (samt Kanalfernsehaufnahmen, Dichtheitskontrollen, Einmessen Leitungskataster und so weiter)
- Brandschutzkontrollen und Kontrollen von Feuerungsanlagen samt Emissionsmessung (einschliesslich administrativer Aufwand)

b) Kosten für Vorabklärungen, Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen durch externe Fachpersonen und/oder -stellen

[...]

§ 3 Ausserordentlicher Aufwand

Entstehen wegen Einreichung mangelhafter Baugesuche oder Plan-/Projektänderungen Mehrarbeiten oder werden durch Nichtbefolgung der Bau- und Nutzungsordnung oder von erteilten Bewilligungen zusätzliche Aufwendungen, Besichtigungen, Kontrollen und so weiter notwendig, so sind die Kosten in jedem Falle durch die Bauherrschaft zu tragen und werden in Rechnung gestellt.

Nachforderungen für ausserordentliche Aufwendungen können auch nach Erteilung der Baubewilligung gestellt werden.

[...]

Das Gebührenreglement wurde von der Einwohnergemeindeversammlung erlassen und erfüllt das Erfordernis der Gesetzesform.

6.3.2.

6.3.2.1.

Die Beschwerdeführerin erachtet § 1 Gebührenreglement – entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid – als eine genügende gesetzliche Grundlage für die Überwälzung der Kosten der externen Bauverwaltung auf die Bauherrschaft.

6.3.2.2.

Gemäss § 1 Abs. 1 Gebührenreglement sind Entscheide in Bausachen gebührenpflichtig. Für die Erhebung der Grundgebühr für allgemeine Aufwendungen des Gemeinderats ist eine Mindest- sowie eine Obergrenze vorgesehen, wobei definiert wird, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen die Gebühr erhöht oder reduziert werden darf (§ 1 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 Gebührenreglement). Die mit Baubewilligung vom 5. Juli 2021 erhobene Grundgebühr ist vorliegend nicht strittig.

In welchem Rahmen sich die weiteren Gebühren für die Behandlung von Baugesuchen bewegen werden, lässt sich dem Gebührenreglement nicht entnehmen. § 1 Abs. 1 lit. b Gebührenreglement weist nur darauf hin, dass "die Kosten des effektiven Aufwands nach ortsüblichen Ansätzen" zu ersetzen sind und davon sowohl die von der Einwohnergemeinde selbst erbrachten Leistungen als auch die ihr entstehenden Kosten bei Aufträgen an Dritte umfasst werden. Damit ist für Abgabepflichtige zwar erkennbar, dass zur Prüfung von Bauanfragen und -gesuchen auch Dritte hinzugezogen werden können, es fehlt dem Gebührenreglement aber gänzlich an einer Bestimmung, die Rückschlüsse auf die Höhe des für eine Weiterverrechnung für von der Gemeindeverwaltung selbst erbrachte oder extern bezogene Leistungen anwendbaren Stundenansatzes. Die Bestimmungen enthalten weder Leitplanken zur Bemessung der Kosten noch verpflichten sie den Gemeinderat, den Bauherrn über den Zuzug externer Fachpersonen oder den mutmasslichen Kostenrahmen zu orientieren.

Gemäss Beschwerdeschrift (S. 9) wurde das Baugesuch von einer externen Bauverwaltung bearbeitet, deren Aufwand unter den Kostenpositionen "spezielle Kosten" und "Mehraufwand" der Bauherrschaft angelastet wurde. Dass es sich bei den beiden genannten Kostenpositionen um Leistungen einer externen Bauverwaltung handelt, ist indes aus Ziff. 23 der Baubewilligung nicht ersichtlich. Die Kostenposition "spezielle Kosten" verweist auf § 2 lit. a Gebührenreglement und für den Mehraufwand wird auf § 3 Gebührenreglement verwiesen. Aus den jeweiligen Bestimmungen des Gebührenreglements ergibt sich nicht, dass es sich um Leistungen der externen Bauverwaltung handelt, zumal zu erwarten wäre, dass diese gestützt auf § 1 Abs. 1 lit. b Gebührenreglement verfügt würden. Unabhängig davon, auf welche Bestimmung des Gebührenreglements sich die Überwälzung der externen Bauverwaltung letztendlich stützt, fehlt es auch den §§ 2 und 3 Gebührenreglement an Vorgaben zur Abgabebemessung oder an Angaben zum mutmasslichen Kostenrahmen.

6.3.2.3.

Die Grundlagen für die Bemessung der Aufwendungen der externen Bauverwaltung müssen sich nicht zwingend aus den erwähnten Bestimmungen ergeben, nachdem bei kostenabhängigen Kausalabgaben, insbesondere bei Verwaltungsgebühren, als Surrogat für eine Bemessungsgrundlage in einem formellen Gesetz das Äquivalenz- und das Kostendeckungsprinzip herangezogen werden dürfen. Der Kreis der Abgabepflichtigen (Bauherrschaft) und der Gegenstand der Abgabe (Behandlung von Entscheiden in Bausachen) werden in § 1 Gebührenreglement i.V.m. § 43 und 46 BNO genügend bestimmt definiert. Das entbindet die Gemeinde nach dem oben Gesagten aber nicht davon, wenigstens in einem generell-abstrakten (delegierten, unterstufigen) Erlass (des Gemeinderats) zu regeln, wie die von der Bauherrschaft zu tragenden Kosten für Leistungen Dritter (wie der ex-

ternen Bauverwaltung) bemessen werden. Es spricht nichts dagegen, zumindest den von Dritten und insbesondere der externen Bauverwaltung für ihre Tätigkeiten zu vergütenden Stundenansatz generell-abstrakt zu regeln oder einen Kostenrahmen festzulegen. Immerhin scheint die externe Bauverwaltung gemäss Website der Gemeinde Q. _____ regelmässig für den Gemeinderat tätig zu werden (vgl. [...], Rubrik Gemeinde/Verwaltung/Bauverwaltung, besucht am 26. September 2023). Es sind auch keine Praktikabilitätsgründe ersichtlich, die einer Festlegung des Stundenansatzes oder eines Kostenrahmens in einem generell-abstrakten Erlass entgegenstünden, sei es im Gebührenreglement selber oder in dazugehörigen Ausführungsbestimmungen des Gemeinderats. Zudem wäre eine gewisse Schematisierung des für die Beurteilung eines Baugesuchs anfallenden Aufwands, allenfalls abgestuft nach Grösse und Bedeutung des Bauvorhabens, denkbar.

In der jetzigen Fassung hingegen sind §§ 1 Abs. 1 lit. b, 2 lit. a und 3 Gebührenreglement in Bezug auf die Bemessung der Kosten zu unbestimmt. § 1 Abs. 1 lit. b Gebührenreglement verweist zwar auf die "ortsüblichen Ansätze", jedoch ohne diese näher zu definieren. Die Bestimmungen erlauben es der Bauherrschaft nicht, diese Kosten vorgängig abzuschätzen, zumal die Diskrepanz zwischen der berechenbaren Grundgebühr nach § 1 Abs. 1 lit. a Gebührenreglement und den Kosten der externen Bauverwaltung für die Behandlung des Baugesuchs erheblich sein kann. Im vorliegenden Fall beträgt die Grundgebühr Fr. 500.00, während die Gebühr für die Behandlung des Baugesuchs gesamthaft Fr. 31'357.10 (Aufwand Einwohnergemeinde Fr. 6'582.10, spezielle Kosten Fr. 11'775.00 und Mehraufwand Fr. 13'000.00 [siehe vorne lit. A]) betragen.

Solange nicht bekannt ist, zu welchem Stundenansatz die externe Bauverwaltung abrechnet und wie gross der zeitliche Aufwand für die Prüfung eines Baugesuchs ungefähr ist, sind die anfallenden Gebühren oder auch nur ein grober Kostenrahmen für die Bauherrschaft nicht abschätzbar. Daran ändert auch nichts, dass für die Bemessung der Kosten die Schranken des Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzips zu beachten sind. Hinzu kommt, dass alleine gestützt auf die gesetzlichen Vorgaben die externe Bauverwaltung je nach Baugesuch unterschiedliche Stundenansätze anwenden könnte. Zudem besteht für sie kein Anreiz, den Aufwand möglichst gering zu halten, wie dies bei einem vorgegebenen Kostenrahmen der Fall wäre. Schliesslich kann es den Abgabepflichtigen nicht zugemutet werden, in jedem konkreten Anwendungsfall überprüfen zu müssen bzw. auf dem Rechtsweg überprüfen zu lassen, ob der verwendete Stundenansatz und konkret betriebene Aufwand gerechtfertigt war. Zumal die Beurteilung naturgemäss mit einem nicht unerheblichen Ermessensspielraum verbunden ist (vgl. auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.38 vom

15. Juli 2019, Erw. 2.1 und [entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin den ebenfalls einschlägigen] Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.114 vom 24. Oktober 2019, Erw. 2.4).

6.3.3.

Die Bauherrschaft musste gestützt auf §§ 44 Abs. 1 und 46 Abs. 1 BNO sowie § 1 Gebührenreglement damit rechnen, dass zur Bearbeitung ihres Baugesuchs Aufträge an Dritte wie eine externe Bauverwaltung vergeben werden. Nachdem sich das Gebührenreglement in den §§ 1 Abs. 1 lit. b, 2 und 3 aber nicht einmal in den Grundzügen zur Bemessung der Kosten der externen Bauverwaltung oder weiterer beigezogener Dritter äussert oder einen Kostenrahmen festlegt und auch kein unterstufiger generell-abstrakter Erlass (des Gemeinderats) existiert, welcher eine grobe Schätzung der an die Bauherrschaft weiter zu verrechnenden Kosten ermöglicht, ist das Legalitätsprinzip bzw. das Erfordernis der genügenden Bestimmtheit des Rechtssatzes verletzt.

Damit ist der vorinstanzliche Entscheid in Bezug auf die Streichung der Kostenpositionen "spezielle Kosten" und "Mehraufwand" im Ergebnis nicht zu beanstanden. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf die Anwendung des Kostendeckungsprinzips beruft, ist festzuhalten, dass vorliegend nicht eine Lockerung der Vorgaben über die Abgabebemessung zur Diskussion steht, sondern im Gebührenreglement eine Bemessungsgrundlage oder ein Verweis auf einen unterstufigen Erlass gänzlich fehlt. Die pauschale Verweisung auf die "Kosten des effektiven Aufwands nach ortsüblichen Ansätzen" (§ 1 Abs. 1 lit. b Gebührenreglement) ohne Nennung von groben Leitplanken zu deren Bemessung genügt eben gerade nicht. Um die Kosten der externen Bauverwaltung (und anderer beauftragter Dritter) teilweise oder vollumfänglich der Bauherrschaft zu belasten, muss das bestehende Gebührenreglement unter den vorstehend besprochenen Gesichtspunkten angepasst werden.

7.

7.1.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die von der Vorinstanz vorgenommene Kürzung der Gebührenposition "Aufwand Fachgutachten" (Fr. 33'228.65) um die Hälfte sei nicht statthaft. Die Vorinstanz habe in ihrer Beurteilung den Gutachterauftrag zu eng gefasst. Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans "R._____" müsse ein Baugesuch einer Fachbegutachtung unterzogen werden, wozu auch die Auseinandersetzung mit baurechtlichen und -technischen Fragen in Bezug auf die Einhaltung der qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans "R._____" zähle (Beschwerde, S. 11 f.). Ohnehin habe die Bauherrschaft die Notwendigkeit mehrerer Fachgutachten selbst verschuldet, weil sie mehrere Baugesuche bzw. Plansätze eingereicht habe (Replik, S. 9). Die Einsetzung von drei Fachgutachtern sei durch den Gestaltungsplan "R._____" verbindlich

vorgeschrieben, weshalb für eine Überprüfung der Verhältnismässigkeit kein Raum sei. Die Erforderlichkeits- und Verhältnismässigkeitsprüfung sei mit § 13 Abs. 2 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan "R._____", genehmigt am [...], abschliessend vorweggenommen worden (Beschwerde, S. 13; Replik, S. 10).

Der Beschwerdegegner erachtet die auferlegten Kosten für die Fachgutachten hingegen als übermässig. Die vollständige Überwälzung der Kosten für drei Fachgutachter verletze den verfassungsmässigen Grundsatz der Verhältnismässigkeit, welcher auch bei Anwendung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans zu beachten sei (Beschwerdeantwort, S. 18 f.). Es sei weder ersichtlich noch werde von der Beschwerdeführerin dargelegt, inwiefern die Einsetzung von drei Gutachtern sachlich gerechtfertigt oder erforderlich gewesen sein sollte (Duplik, S. 8).

7.2.

Unstrittig ist, dass für das vorliegende Bauvorhaben die Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan "R._____", genehmigt am [...] (im Folgenden: SNV), Anwendung finden. Gemäss § 1 SNV bezweckt der Gestaltungsplan "R._____" auf der bezeichneten Perimeterfläche eine auf die bauliche und landschaftliche Umgebung abgestimmte Überbauung. Um deren Einhaltung sicherzustellen, regelt § 13 SNV wie folgt:

§ 13

¹ Bauwilligen wird empfohlen, sich zwecks Abklärung der spezifischen Randbedingungen frühzeitig, das heisst bereits vor dem Ausarbeiten eines vollständigen Bauprojekts, mit der Bauverwaltung in Verbindung zu setzen.

² Zur Beurteilung der Frage, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, legt der Gemeinderat das Baugesuch beziehungsweise das Gesuch um einen Vorentscheid drei von ihm bestimmten ausgewiesenen Fachexperten zur Begutachtung und Genehmigung vor. Die Begutachtung und Genehmigung durch das Fachgremium ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Bauwillige können sich bereits in der Projektphase durch das Fachgremium beraten lassen.

7.3.

7.3.1.

Das Verwaltungsgericht ist gehalten, Bundesrecht oder kantonalem Verfassungs- oder Gesetzesrecht widersprechenden Erlassen die Anwendung zu versagen (§ 95 Abs. 2 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]; § 2 Abs. 2 VRPG). Es hat mit anderen Worten eine generell-abstrakte Norm des kommunalen oder kantonalen Rechts auf ihre Übereinstimmung mit höherrangigem Recht zu prüfen. Wird ein Verstoß festgestellt, wird der geprüfte Rechtssatz für nicht anwendbar erklärt (MONIKA FEHLMANN-LEUTWYLER, Die prinzipiale Normenkontrolle nach aargauischem Recht, Aarau/Frankfurt am Main 1988, S. 6). Anders

als bei der abstrakten oder prinzipialen Normenkontrolle stellt die rechtsanwendende Instanz im inzidenten Normenkontrollverfahren lediglich die Nichtanwendbarkeit der überprüften verfassungs- oder gesetzeswidrigen Norm fest. Formell bleibt die als nicht anwendbar erklärte Norm weiterbestehen. Aufgehoben wird einzig der individuell-konkrete Hoheitsakt, der in Anwendung des gesetzeswidrigen Rechtssatzes ergangen ist (FEHLMANN-LEUTWYLER, a.a.O., S. 210).

Nach der Rechtsprechung kann die Rechtmässigkeit eines Gestaltungsplans grundsätzlich nur im Planverfahren bestritten werden; hierfür steht den betroffenen Grundeigentümern der Rechtsmittelweg offen. Eine spätere akzessorische Anfechtung im Baubewilligungsverfahren ist im Interesse der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit nur in Ausnahmefällen möglich. Dies ist unter anderem der Fall, wenn Betroffene bei Planerlass noch nicht über die auferlegten Beschränkungen Kenntnis und keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die Verhältnisse seit Planerlass derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an den bestehenden Beschränkungen dahingefallen sein könnte (vgl. Art. 21 Abs. 2 RPG; BGE 131 II 103, Erw. 2.4.1; 123 II 337, Erw. 3a; Urteil des Bundesgerichts 1C_518/2016 vom 26. September 2017, Erw. 3). Indessen gilt diese Rechtsprechung nur für Bauvorschriften, welche die Art, Natur und den Umfang der zulässigen Nutzung umschreiben. Den übrigen Bestimmungen kommt Erlasscharakter zu, weshalb sie gestützt auf § 95 Abs. 2 KV und § 2 Abs. 2 VRPG uneingeschränkt akzessorisch überprüfbar sind (JÜRGEN BOSSHART/MARTIN BERTSCHI, in: Kommentar VRG, N. 38 zu Art. 19 VRG; THIERRY TANQUEREL, in: Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 30 zu Art. 21 RPG; BGE 133 II 353, Erw. 3.3;).

7.3.2.

§ 13 SNV regelt die Qualitätssicherung in Form einer Empfehlung an Bauwillige (Abs. 1) und einer Handlungsanweisung an den Gemeinderat (Abs. 2) und ist systematisch bei den Schlussbestimmungen eingegliedert. Die Bestimmung enthält keine Bauvorschriften, welche die Art, Natur oder den Umfang der zulässigen Nutzung umschreiben würden. Es kommt ihr somit Erlasscharakter zu, weshalb nach der oben erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine akzessorische Überprüfung im Baubewilligungsverfahren zulässig ist.

7.4.

7.4.1.

Die Entscheidung, welche Beweismittel zur Ermittlung eines Sachverhalts beigezogen werden, liegt im Ermessen der Behörde (vgl. § 24 Abs. 1 VRPG). Wird die Einholung einer Expertise angeordnet, genügt in der Regel die Bestellung einer einzigen sachverständigen Person. Die Verpflichtung mehrerer sachverständiger Personen kann in besonderen Fällen er-

forderlich sein, wie beispielsweise zur polydisziplinären Begutachtung komplizierter medizinischer Krankheitsbilder oder wenn unterschiedliche wissenschaftliche Lehrmeinungen bestehen, wobei keine vorherrschend erscheint (THOMAS SUTTER-SOMM/BENEDIKT SEILER, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 2021, N. 7 zu Art. 183 ZPO).

Zu dieser verfahrensrechtlichen Regelung im Widerspruch steht die in § 13 SNV statuierte generelle Pflicht, ein Bauvorhaben immer von drei Fachexperten beurteilen (und genehmigen) zu lassen. Angesichts der für die Beurteilung der Vereinbarkeit eines Bauvorhabens mit den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans notwendig erscheinenden besonderen Sachkunde in planerischen Fragen, lässt sich die grundsätzliche Pflicht zum Beizug einer sachverständigen Person zwar rechtfertigen. Es ist aber nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht vorgebracht, weshalb die Beurteilung regelmässig von gleich drei sachverständigen Personen notwendig sein soll.

Ausweislich der Akten wurden die sachverständigen Personen auch nicht mit der Beurteilung unterschiedlicher einzelner Aspekte des Bauvorhabens betraut, für welche sie aufgrund einer Spezialisierung besonders qualifiziert wären. Vielmehr prüften offenbar alle drei Fachexperten das gesamte Projekt, was im Ergebnis zu einer Verdreifachung der Kosten führte. Unabhängig einer besonders komplexen, konkreten Fragestellung und ohne die Notwendigkeit, in einem besonderen Bereich spezialisierte Fachpersonen beizuziehen – mithin ohne sachlichen Grund – drei sachverständige Personen für die Einholung eines Fachgutachtens einzusetzen, widerspricht nicht nur dem kantonalen Verfahrensrecht, sondern ist auch unverhältnismässig. Entsprechend ist die Regelung in § 13 Abs. 2 SNV als verfassungs- und gesetzeswidrig zu beurteilen (Art. 5 Abs. 2 BV, § 2 KV und § 3 VRPG).

7.4.2.

Hinzu kommt, dass der Bauherrschaft gemäss § 5 Abs. 2 BauG für Entscheide über Baugesuche und Enteignungen zwar Gebühren und Kosten auferlegt werden können. Kosten sind im Unterschied zu den Gebühren aber die tatsächlichen besonderen Auslagen des Verfahrens, wie Materialkosten oder solche, die aus dem notwendigen Beizug von Sachverständigen entstehen (GOSSWEILER, a.a.O., N. 16 und 18 zu § 5 BauG). Wie vorstehend ausgeführt, kann der regelmässige Beizug von drei Fachexperten nicht als notwendig betrachtet werden. Folglich ist eine Überwälzung der gesamten (dreifachen) Gutachterkosten auf die Bauherrschaft auch unter diesem Gesichtspunkt nicht gerechtfertigt.

7.4.3.

Nach dem Gesagten ist die von der Vorinstanz vorgenommene Kürzung der dem Beschwerdegegner auferlegten Kosten für die Fachgutachten um

die Hälfte nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

Offenbleiben kann, ob eine weitergehende Kürzung der Kosten angezeigt gewesen wäre, da das Verwaltungsgericht über die Beschwerdebegehren nicht hinausgehen darf (§ 48 Abs. 2 VRPG, Verbot der reformatio in peius). Ebenso erübrigt sich bei diesem Ergebnis eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den einzelnen Fachgutachten.

8.

Dementsprechend ist die vorliegende Beschwerde abzuweisen.

III.

1.

1.1.

Nach § 31 Abs. 2 VRPG werden die Verfahrenskosten im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den am Verfahren beteiligten Behörden und Amtsstellen werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben. Von dieser Regelung ist abzuweichen, wenn die Behörde das Beschwerdeverfahren selber als Beschwerdeführerin eingeleitet hat, oder wenn eine besondere Interessenslage gegeben ist, die jener im Klageverfahren oder Zivilprozess entspricht, wenn es also um Interessen des Gemeinwesens namentlich finanzieller Natur geht. In diesen Fällen hat das Gemeinwesen auch die Verfahrenskosten zu tragen, wenn es unterliegt (AGVE 2006, S. 283, Erw. 2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2012.400 vom 18. November 2013, Erw. III.1.1).

1.2.

Entsprechend hat die vollständig unterliegende Beschwerdeführerin die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen.

2.

2.1.

Die Parteikosten sind gemäss § 32 Abs. 2 VRPG in der Regel ebenfalls nach Massgabe des Obsiegens und Unterliegens auf die Parteien zu verlegen. Eine Privilegierung der Behörden findet bei den Parteikosten ohnehin nicht statt (vgl. § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG). Somit hat die Beschwerdeführerin dem Beschwerdegegner die Parteikosten zu ersetzen.

2.2.

Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT;

SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs. 1 AnwT). Die Entschädigung in Verwaltungssachen bestimmt sich nach den §§ 8a ff. AnwT. Der Streitwert beträgt vorliegend Fr. 58'003.65. Bei einem Streitwert zwischen Fr. 50'000 und Fr. 100'000 beträgt der Rahmen für die Entschädigung in Beschwerdeverfahren Fr. 3'000.00 bis Fr. 10'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Der Streitwert (Fr. 58'003.65) liegt im unteren Bereich des Rahmens, der mutmassliche Aufwand des Anwaltes und die Schwierigkeit des Falles sind als mittel einzustufen. Insgesamt rechtfertigt sich damit eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer; § 8c AnwT).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 478.00, gesamthaft Fr. 3'478.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, dem Beschwerdegegner die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreterin)

den Beschwerdegegner (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:

den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht

innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 26. September 2023

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Wittich