

nicht schlüssig, wenn der Gemeinderat die Bewilligung für dieses zusätzliche Dachfenster auf der Südseite wegen des fehlenden Gleichschritts mit den übrigen, doppelt gesetzten Schrägfenstern verweigert. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt berücksichtigte im angefochtenen Entscheid zusätzlich, dass das Dachflächenfenster im westlichen Teil nicht bündig sei mit den Dachöffnungen im Neubau, was eine Disharmonie im Verlauf der Dachlinie bewirke. Die von der Vorinstanz angesprochenen Fensterreihen befänden sich jedoch auch dann auf unterschiedlichen Höhen, wenn auf der südwestlichen Dachseite kein zusätzliches Fenster eingebaut worden wäre. Der Umstand, dass die beiden Fensterreihen auf der Südseite nicht dieselbe Flucht haben, wird durch das auf dieser Seite zusätzlich eingebaute Dachflächenfenster nicht wesentlich verstärkt. Es widerspricht daher Sinn und Zweck der gesetzlichen Ordnung, die Bewilligung für dieses Fenster zu verweigern, zumal dieses auf der tiefer gelegenen südlichen Seite liegt, welche weniger ortsbildbestimmend ist (siehe vorne Erw. 5.1.3.). Auch wenn berücksichtigt wird, dass den Einwohnergemeinden in Fragen der Ästhetik ein weitgehendes Ermessen zugebilligt werden muss, ist der angefochtene Entscheid in diesem Punkt zu korrigieren bzw. die Beschwerde insofern gutzuheissen. Die Sache ist dementsprechend an den Gemeinderat zurückzuweisen mit der Anweisung, dem Beschwerdeführer die nachträgliche Baubewilligung für den Einbau dieses Dachfensters auf der Südseite zu erteilen, sofern auch die übrigen baupolizeilichen Vorschriften eingehalten sind.

**33 Baubewilligungsgebühr; Verfassungskonformität der Gebührenverordnung, soweit diese den Behandlungsaufwand unberücksichtigt lässt.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 9. August 2007 in Sachen U. AG und P. AG gegen Regierungsrat (WBE.2006.370).

*Sachverhaltszusammenfassung*

Am 31. März 2005 stellten die U. AG und die P. AG als Baukonsortium "Hofzelg" bei der Gemeinde Niederrohrdorf ein Baugesuch für eine Wohnüberbauung mit 6 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf den Parzellen 560, 561 und 568, innerhalb der Bauzone. Das BVU erhob für die erforderliche kantonale Teilverfügung vom 8. September 2005 eine Gebühr von Fr. 13'333.35.

*Aus den Erwägungen*

2. 2.1. Die Beschwerdeführerinnen stellen die Verfassungskonformität der Verordnung über die vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt für Entscheide über Baugesuche zu erhebenden Gebühren vom 17. August 1994 (SAR 713.125; nachfolgend GebV) in Frage. Für den Fall nicht bloss untergeordneter baulicher Massnahmen lasse diese nämlich den Behandlungsaufwand unberücksichtigt, was unzulässig sei (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 12).

2.2. Bei der Gebührenerhebung muss - neben dem hier nicht in Frage stehenden Kostendeckungsprinzip - das Äquivalenzprinzip beachtet werden. Dieses konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot (Art. 5 Abs. 2 sowie Art. 9 BV) für den Bereich der Kausalabgaben. Nach dem Äquivalenzprinzip darf eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen und muss sich in vernünftigen Grenzen halten. Nach der Praxis des Bundesgerichts bemisst sich der Wert der Leistung nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden dürfen. Es ist demnach nicht notwendig, dass die Gebühr in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entspricht, der für die beanspruchte Leistung anfällt. Gebühren sollen aber nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen tref-

fen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind. Bei der Festsetzung von Verwaltungsgebühren darf nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts innerhalb eines gewissen Rahmens auch der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt Rechnung getragen werden. Solange zwischen der Höhe der Gebühr und dem Wert der Leistung kein offensichtliches Missverhältnis entsteht, ist es dem Gemeinwesen auch nicht verwehrt, mit den Gebühren für bedeutende Geschäfte den Ausfall in weniger bedeutsamen Fällen auszugleichen. In Fällen mit hohem Streitwert und starrem Tarif, der die Berücksichtigung des Aufwandes nicht erlaubt, kann die Belastung allerdings unverhältnismässig werden, namentlich dann, wenn die Gebühr in Prozenten oder Promillen festgelegt wird und eine obere Begrenzung fehlt (zum Ganzen BGE 130 III 228 f.; vgl. auch AGVE 1992, S. 311, je mit Hinweisen).

Gemäss GebV beträgt die Gebühr für die Behandlung von Gesuchen für Bauten und Anlagen 2 ‰ der anhand von Erfahrungswerten geschätzten Erstellungskosten, mindestens aber Fr. 300.-- und höchstens Fr. 20'000.--. Eine Berücksichtigung des Behandlungsaufwands lässt die GebV dann zu, wenn keine oder bloss untergeordnete bauliche Massnahmen geplant sind, das Projekt den Abbau oder die Ablagerung von Materialien vorsieht (§ 1 Abs. 2 GebV) oder wenn mit einem ungewöhnlich geringen Aufwand zu rechnen ist (§ 4 Abs. 1 GebV). Für alle anderen Fälle besteht nach der GebV keine Möglichkeit, die Promillegebühr unter Berücksichtigung des effektiven Behandlungsaufwandes zu reduzieren.

Die GebV bemisst die Behandlungsgebühr somit grundsätzlich nach Promillen der Bausumme. Insbesondere bei Investitionsobjekten besteht zwischen der Höhe der Bausumme und dem wirtschaftlichen Nutzen des Gesuchstellers an der Baubewilligung ein enger Zusammenhang, geht es dem Gesuchsteller doch darum, mit dem Bauvorhaben einen wirtschaftlichen Wert zu realisieren. Mit der Höhe des Investitionsvolumens bzw. der Bausumme steigt für den Gesuchsteller in aller Regel auch der wirtschaftliche Nutzen an der Baubewilligung. Von diesem wirtschaftlichen Nutzen darf nach dem eingangs Gesagten auf den Wert der staatlichen Leistung geschlossen

werden. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Bausumme bei der Bemessung der Bewilligungsgebühr eine massgebliche Rolle spielt. Zwar kann diese Bemessungsmethode im Einzelfall dazu führen, dass die erhobene Gebühr die Kosten des effektiven Verwaltungsaufwands übersteigt, dem Gemeinwesen ist es jedoch (wie gesagt) grundsätzlich nicht verwehrt, mit den Gebühren für bedeutende Geschäfte den Ausfall in weniger bedeutsamen Fällen auszugleichen. Die in § 1 GebV vorgesehenen Maximalbeträge verhindern denn auch, dass zwischen der Höhe der Gebühr und dem effektiven Verwaltungsaufwand ein nicht mehr zu rechtfertigendes Missverhältnis entsteht. Die Gebührenordnung gemäss den § 1 und 4 GebV hält somit vor der Verfassung stand.

(Hinweis: Dieser Entscheid ist noch nicht rechtskräftig.)

### **34      Rückzug des Baugesuchs; Auswirkungen auf die Kostenverteilung im Beschwerdeverfahren**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 9. August 2007 in Sachen W. gegen Departement BVU (WBE.2006.314).

#### *Aus den Erwägungen*

##### **2.2.1.**

Das VRPG regelt die Tragung der Verfahrenskosten (§ 33 Abs. 2) und der Parteientschädigung (§ 36 Abs. 1) nicht ausdrücklich für jene Fälle, in denen ein Verfahren wie hier ohne Sachentscheid erledigt wird.

Die Rechtsprechung musste daher selber eine Lösung entwickeln. Gemäss einem Grundsatzentscheid des Verwaltungsgerichts aus dem Jahre 1982 und seitheriger Praxis erfolgt die Kostenverteilung in solchen Fällen regelmässig nach dem formellen Ausgang (vgl. AGVE 1992, S. 395 mit Hinweisen). Von diesem Grundsatz darf nur abgewichen werden, wenn der formelle Ausgang klar anders liegt als der materielle (AGVE 1982, S. 308). Ein solcher Ausnahmefall liegt hier nicht vor. Da die Bauherrschaft ihr ursprüngliches