

Ersatzabgabe für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht

Abgabepflichtig kann auch der Bauherr sein, der von der Erstellungspflicht dispensiert worden ist und aus der Bauausführung unmittelbaren Nutzen zieht (vorliegend als Mieter bzw. Pächter).

Sachverhalt

Der Stadtrat bewilligte das Baugesuch für die Erweiterung eines Restaurants und verpflichtete die Bauherrin, für zwei fehlende Parkplätze eine Ersatzabgabe von Fr. 16'000.-- zu leisten. Die Bauherrin ist Eigentümerin der Parzelle, auf der das Restaurant steht, und Inhaberin des Gastwirtschaftsbetriebes. Die Erweiterung des Restaurants ist jedoch im Gebäude auf der angrenzenden Parzelle geplant, die in fremdem Eigentum liegt. Gegen diese Verpflichtung erhob die Bauherrin Beschwerde. Das Baudepartement wies die Beschwerde ab.

Aus den Erwägungen

2. (...) Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, dass die Ersatzabgabe objektbezogen und daher nicht von der Bauherrin, sondern von der Eigentümerin der Liegenschaft zu erheben sei.

a)

Öffentliche Abgaben unterstehen, wie das Verwaltungshandeln insgesamt, dem Legalitätsprinzip. Von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen, müssen zumindest die Grundzüge der Abgabe (Abgabepflichtige, Abgabeobjekt, Bemessungsrahmen) in einem Gesetz im formellem Sinne, d.h. in einem dem Referendum unterstehenden Erlass geregelt sein (Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] II/27 vom 26.2.92 i.S. Bamert S. 6 mit weiteren Verweisen). In § 32 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (BauG, neues Baugesetz) wird festgehalten, dass Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen. Zur Baureife gehört - nebst anderem - die verkehrsmässige Erschliessung des Baugrundstücks. In § 55 Abs. 1 BauG wird dazu ausgeführt, dass sowohl bei der Erstellung als auch bei eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen sind. Unter altem Recht hat das hiesige Verwaltungsgericht entschieden, dass parkplatzerstellungspflichtig bei bewilligungspflichtigen Neu- bzw. Umbauten oder Zweckänderungen nebst dem Grundeigentümer auch der gesuchstellende Dritte sein kann (§ 60 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971 [aBauG]; VGE III/80 vom 26.9.84 i.S. Gemeinderat G., S. 11). Für das neue Baugesetz, das die Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen mit ähnlichem Wortlaut umschreibt wie das alte, ergibt sich nichts anderes (§ 55 Abs. 1 BauG). - Wo die Erfüllung der Parkplatzerstellungspflicht baulich nicht möglich ist, hat der Pflichtige gemäss § 58 Abs. 1 BauG eine Ablösungssumme zu zahlen (vgl. 62 Abs. 2 aBauG). Es handelt sich dabei um eine sogenannte Ersatzabgabe (Kausalabgabe). Diese dient dazu, Rechtsgleichheit zu schaffen zwischen dem Baupflichtigen und jenem, der von der Baupflicht dispensiert worden ist und aus dem Ersparnis der Baukosten einen Vorteil zieht (Entscheid des Bundesgerichts [BGE] 97 I 804, 806). Geschuldet ist die Abgabe demnach grundsätzlich von demjenigen, der den Abgabetatbestand gesetzt, d.h. den Baudispens erhalten hat. Im vorliegenden Fall ist dies die Beschwerdeführerin, der die Bauherrschaft zukommt und aus der Bauausführung unmittelbaren Nutzen zieht.

b)

§ 3 des Kantonalen Reglements über Ersatzabgaben für die Befreiung von der Parkplatzerstellungspflicht vom 23. Februar 1994 (EPR) erklärt allerdings diejenigen Personen für zahlungspflichtig, die bei Baubeginn im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind. Ihrem Sinn nach will die Vorschrift für den Sonderfall der Übertragung einer Baubewilligung - bei einem Verkauf des Baugrundstücks - den Übergang der mit der Bewilligung verknüpften persönlichen Schuldpflicht regeln. Da hier ein solcher Rechtsübergang nicht vorliegt und im übrigen die regierungsrätliche Bestimmung (Verordnung) von der im Baugesetz umschriebenen (primären) Schuldpflicht nicht abweichen kann, vermag die Beschwerdeführerin daraus für sich nichts weiteres abzuleiten. - Auch der Wortlaut in § 58 Abs. 4 lit. b BauG, wo von "abgabepflichtigen Grundeigentümern" die Rede ist, führt nicht zu anderen Schlüssen. Die Vorschrift knüpft zwar daran an, dass die Eigentümer bei ungenügender Parkplatzzahl ersatzabgabepflichtig seien, wie dies im Anwendungsbereich von § 55 Abs. 2 BauG - bei Sanierung bestehender Verhältnisse - stets der Fall ist (VGE a.a.O.), im Zusammenhang mit baubewilligungspflichtigen Massnahmen (§ 55 Abs. 1 BauG) dagegen - wie ausgeführt - nicht mit Notwendigkeit zutreffen muss. Im übrigen hat § 58 Abs. 4 lit. b BauG einzig die Zweckwidmung der erhobenen Ersatzabgaben zum Gegenstand, umschreibt jedoch nicht selber, wer die Ersatzabgabe zu leisten habe. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht die Ersatzabgabe der Beschwerdeführerin auferlegt, die als Bauherrin aufgetreten ist und den Baudispens erwirkt hat. Ob sie sich diese Kosten von der Grundeigentümerin rückvergüten lassen kann und zu welchem Zeitpunkt, ist eine Frage, die sich nach privatem Recht entscheidet, und hier nicht weiter von Bedeutung (vgl. Art. 260a und Art. 299 Abs. 2 des Schweizerischen Obligationenrechts vom 30. März 1911).