

rigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen. In jedem Fall hat wie bereits unter altem so auch unter neuem Recht zur Feststellung der Angemessenheit eine Würdigung aller in Betracht fallender Kriterien stattzufinden (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1993, S. 400 f.). (...) Ziel der Anwendung des Baurechts muss es (...) sein, auch besitzstandsgeschützte Bauten bei Umbauten etc. nach Möglichkeit (wieder) in einen baurechtskonformen Zustand zu bringen. Wenn ein besitzstandsgeschützter Eigentümer freiwillig eine Annäherung an die Regelbauweise plant, so entspricht dies dem Sinn und Zweck des Baugesetzes. Derartige Pläne sind daher zu unterstützen, auch wenn damit eine neue, dafür aber weniger schwerwiegende Baurechtswidrigkeit geschaffen wird. (...) Die Schaffung einer neuen Baurechtswidrigkeit ist (...) zumindest dann in Kauf zu nehmen, wenn die Würdigung aller in Betracht fallender Kriterien ergibt, dass insgesamt eine deutliche Annäherung an die Regelbauweise geplant ist.

135 Baubewilligungsgebühr.

- **Ohne klare gesetzliche Grundlage können die Kosten der externen Bauverwaltung für die ordentliche Baugesuchsprüfung nicht auf die Bauherrschaft überwält werden.**

Entscheid des Baudepartements vom 20.10.2000 in Sachen K.

Aus den Erwägungen

8. d) aa) Der Gemeinderat F. hat die beim externen Ingenieurbüro X. im Umfang von Fr. 1'280.35 angefallenen Kosten zu Fr. 1'264.10 als Bewilligungsgebühr dem Beschwerdeführer auferlegt. Darüber hinaus verfügte er eine Kontrollgebühr von Fr. 190.--. Gemäss seinen an der Augenscheinsverhandlung getätigten Aussagen lässt der Gemeinderat seit rund 15 Jahren einen

Grossteil der Baugesuche durch das Ingenieurbüro X. prüfen, da dieses „über mehr Zeit verfüge“. Eine Überweisung erfolge insbesondere dann, wenn es „Diskussionen gebe“ oder ein „besonders schwieriger“ Fall vorliege. Beim Ingenieurbüro handle es sich um einen „verlängerten Arm“ resp. „um einen Zweig der Gemeindeverwaltung“, ja um die eigentliche Bauverwaltung.

bb) Baubewilligungsbehörde ist im Kanton Aargau der Gemeinderat. Die Gemeinden können dem Gemeinderat jedoch Hilfsorgane begeben, die vor allem bei der Ermittlung und Prüfung der Bauvorhaben mitzuwirken haben. Diese Organe haben grundsätzlich keine eigene Entscheidungskompetenz, sondern nur die Aufgabe der Vorbereitung, Prüfung und Begutachtung zuhanden des allein entscheidenden Gemeinderates. Ob und welche Hilfsorgane einzusetzen sind, hängt von den Bedürfnissen der einzelnen Gemeinden ab. Als Hilfspersonen können Baukommissionen oder Fachleute als Berater des Gemeinderates eingesetzt werden. In grösseren Gemeinden werden Bauverwaltungen eingesetzt. Es kommt aber auch vor, dass externe Fachleute, z.B. die Inhaber eines Planungsbüros, in einer Gemeinde nebenamtlich die Funktion der Bauverwaltung ausüben (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, § 152 N 3; Protokoll des Regierungsrates [RRB] vom 13. November 1996 i. S. R. G.; Entscheid des Baudepartements [BDE] vom 29. August 1995 i. S. W. K.).

Die Zulässigkeit solcher Delegationen ergibt sich aus § 39 Abs.1 und insbesondere § 3 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) vom 19. Dezember 1978 und den Regelungen in den Bau- und Nutzungsordnungen (BNO) der betreffenden Gemeinden. So hält auch § 56 der BNO der Gemeinde F. ausdrücklich fest, dass der Gemeinderat „Kommissionen mit beratender Funktion bestellen“ und „für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute sowie regionale Stellen beiziehen“ kann, womit er über die hiezu notwendige Gesetzes-

grundlage verfügt. Der Beizug des Ingenieurbüros X. ist demnach grundsätzlich nicht zu beanstanden.

cc) Aus dem Gesagten ergibt sich allerdings nicht automatisch, dass die Auslagen der Gemeinde für den Beizug auswärtiger Fachleute ohne weiteres den Baugesuchstellern überbunden werden können. Ohne ausdrückliche, anderslautende gesetzliche Grundlage ist davon auszugehen, dass derartige Kosten in der Baubewilligungsgebühr enthalten sind; ergibt sich für die Gemeinde ein Ausgabenüberschuss, so muss dieser aus den allgemeinen Steuermitteln gedeckt werden (vgl. RRB Nr. 2321 vom 13. November 1996 i.S. R.G. und Nr. 135 vom 18. Januar 1993 i.S. M. K. sowie BDE vom 3. September 1997 i.S. E. und E. E.) oder aber die ordentlichen Baubewilligungsgebühren sind durch die Gemeindeversammlung dergestalt anzupassen, dass aus ihnen auch die Kosten der Aufwendungen des Fachmannes bestritten werden können, welche nicht im Rahmen seiner Gutachtertätigkeit, sondern im Rahmen seiner Wahrnehmung von allgemeinen Bauverwaltungsaufgaben anfallen (BDE vom 18. Dezember 1991 i. S. Stockwerkeigentümer MFH J.-strasse, S. 3 f., BDE vom 18. September 1990 i. S. Baukonsortium W., S. 6 f., BDE vom 23. Februar 1990 i. S. Baukonsortium E., W., und T., S. 7). Eine Grenze bildet dabei aber allerdings stets das Äquivalenzprinzip (...).

Wohl gibt es einige wenige Gemeinden, die bewusst einen anderen Weg gegangen sind, so beispielsweise die Gemeinde Z., welche in Art. 16 Abs. 1 lit. b Lemma 1 ihrer BNO für bewilligte Baugesuche einerseits eine Gebühr von 2 % des Brandversicherungswertes plus alle Zulagen, exkl. Umgebung, mindestens aber Fr. 100.-- verlangt. Gleichzeitig wird aber ausdrücklich bestimmt:

„Die Kosten für Profilkontrolle, Publikation sowie der baupolizeilichen Prüfung (einschliesslich Lärm-, Wärme- und Zivilschutz) und Baukontrollen nach Art. 18 Abs. 1 durch externe Fachleute sind von der Bauherrschaft zusätzlich zu tragen“.

Dieser kommunale Gesetzgeber hatte offensichtlich das Bestreben, eine indirekte Subventionierung der Baugesuchsteller aus der allgemeinen Steuertasche zu verhindern, was vom Regierungsrat und anschliessend vom Verwaltungsgericht nicht gerügt wurde (vgl. RRB Nr. 2321 vom 13. November 1996 i. S. R. G.; VGE III/81 vom 8. Juni 1999 i. S. R. G.).

Einer solchen verwaltungsgerichtlichen Überprüfung dürfte demnach auch das Gebührenreglement der Gemeinde D. standhalten. Dieses regelt in einer ersten Ziffer die promillemässig zu ermittelnden Gebühren resp. die Mindestgebühren für bewilligte, abgelehnte und zurückgezogene Baugesuche sowie für Vorentscheide. In einer anschliessenden Ziff. 3 wird darüber hinaus - entsprechend der Regelung in der BNO der Gemeinde Z. - ausdrücklich festgehalten, dass „die effektiven Kosten einer externen Bauverwaltung für Profilkontrolle, die baupolizeilichen Prüfung und Bearbeitung des Baugesuches einschliesslich Brand-, Lärm-, Wärme- und Zivilschutz und die gesetzlich vorgeschriebenen Baukontrollen von der Bauherrschaft zusätzlich zu ersetzen“ sind. Die Zulässigkeit des Beizugs externer Fachleute für die Prüfung von Gesuchen ergibt sich aus § 38 der BNO.

Die Gemeinde F. hat demgegenüber keine entsprechende gesetzliche Grundlage, welche es erlauben würde, zusätzlich zur ordentlichen Baugesuchsprüfungsgebühr die Kosten von extern beigezogenen Fachleuten auf den Gesuchsteller zu überwälzen. § 57 BNO enthält lediglich den allgemeinen Verweis, wonach sich „die Gebühren und die weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionale Stellen, Expertisen usw.)“ nach dem Baugesührenreglement der Gemeinde richten. Dieses bestimmt was folgt:

„1. Baugesuchsgebühren

(...) Der Gemeinderat legt die Gebühr unter Berücksichtigung des Prüfungsaufwandes und der Bausumme fest. Dabei gelten folgende Ansätze als Richtlinien:

- a) (...)
- b) für bewilligte Baugesuche:
 - 2,5 ‰ der geschätzten Bausumme, mindestens aber Fr. 100.-;
 - (...)
- 2. Zusätzliche Mehraufwendungen
Mehraufwendungen infolge mangelhafter Baugesuche, besonders aufwendige Prüfungen, spezieller Beaufsichtigungen, Messungen und Kontrollen oder Nichtbeachtung von Vorschriften sind nach Aufwand zu ersetzen.
- 3. Publikation, Kontrollen
 - 3.1. Die Kosten für die Publikation des Baugesuches und für Gutachten werden dem Verursacher in Rechnung gestellt. (...)“

Unter Ziff. 3.1. lässt sich die mit Beschluss vom 21. Februar verfügte Gebührenrechnung deshalb nicht subsumieren, weil diese Bestimmung – entgegen der von der Gemeinde Z. gewählten Formulierung – lediglich erlaubt, die Kosten für die Publikation des Baugesuches und für Gutachten dem Verursacher in Rechnung zu stellen. Im vorliegenden Fall jedoch nahm das Ingenieurbüro X. lediglich eine allgemeine Verwaltungsaufgabe wahr und nicht eine eigentliche Gutachter- oder Expertentätigkeit im Sinne der vorgenannten Bestimmung. Eine solche ist nur dann anzunehmen, wenn Fragen zu beurteilen sind, welche ausserhalb des Rahmens der üblichen Bauverwaltertätigkeiten liegen (vgl. BDE vom 3. September 1997 i.S. E. und E. E.), was für den vorliegenden Fall klar und auch seitens des Gemeinderates unbestrittenermassen zu verneinen ist.

Die allgemeinen Aufwendungen müssen jedoch wie vorstehend ausgeführt aus den ordentlichen Gebühreneinnahmen gedeckt werden und können - zumindest ohne ausdrückliche und klare gesetzliche Grundlage - nicht dem Baugesuchsteller zusätzlich zur ordentlichen Baubewilligungsgebühr überbunden werden. Vermag der geltende Tarif diese Kosten nicht mehr zu decken, drängt sich eine entsprechende Anpassung durch die Gemeindeversammlung auf.

Auch Ziff. 1 lit. b Abs. 3 und Ziff. 2 der Gebührenverordnung bilden keine genügende Rechtsgrundlage, um die durch den Beizug des externen, als eigentliche Bauverwaltung für die Gemeinde F. tätigen Ingenieurbüros entstandenen Kosten auf den Baugesuchsteller zu überwälzen, weil es sich beim „Aufwand“ und beim „Prüfungsaufwand“ resp. bei den „Mehraufwendungen“ aufgrund der gewählten Formulierung der entsprechenden Bestimmung nur um den jeweiligen Aufwand des Gemeinderates, nicht aber des von ihm beigezogenen Ingenieurbüros handeln kann.

136 Parteientschädigung.

- **Verkauft die Bauherrschafft im Laufe des Beschwerdeverfahrens die Bauparzelle und verliert sie dadurch das aktuelle Rechtsschutzinteresse an der Baubewilligung und Beschwerdeabwehr, hat sie keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten; dies gilt, selbst wenn der Erwerber des Grundstücks in das Verfahren eintritt und später obsiegt.**

Entscheid des Baudepartements vom 18. Mai 2000 in Sachen X.

Sachverhalt

Gegen den Baubewilligungsentscheid, den die Eheleute V. erhielten, erhob die Nachbarin X. Beschwerde beim Baudepartement. In der Folge veräusserten die Eheleute V. die Bauparzelle an Y. Dieser erklärte, dass er am Baugesuch festhalte, und trat ins Beschwerdeverfahren ein. Alsdann zog die Nachbarin X. ihre Beschwerde zurück, so dass das Baudepartement das Verfahren abschreiben konnte. Dabei hatte es die Frage zu entscheiden, ob die ursprünglichen Baugesuchsteller und ehemaligen Beschwerdegegner, die Eheleute V., Anspruch auf Ersatz ihrer Anwaltskosten hätten.