

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**  
Rechtsabteilung

BVURA.25.204

**ENTSCHEID** vom 16. Juni 2025

**A. \_\_\_\_ AG; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q. \_\_\_\_ vom 17. März 2025 betreffend Baugesuch für Neubau Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle auf Parzelle aaa – Kostenverfügung Baubewilligungsgebühr (Baugesuch 2018-5147); teilweise Gutheissung**

---

**Erwägungen**

**2. Parteivorbringen**

**2.1**

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, dass für die betreffende Forderung (Baubewilligungsgebühr) eine Verjährungsfrist von lediglich 5 Jahren gelte, womit die Forderung nach über 5 ½ Jahren nach Erteilung der Baubewilligung bereits verjährt sei, womit der Betrag von Fr. 16'460.– von vorherein nicht nachgefordert werden könne.

Sodann sei in § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR explizit festgehalten, dass der entsprechende Betrag nur dann nachgefordert werden könne, wenn es zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme grössere Differenzen gäbe. Ein solcher Fall läge hier nicht vor. Der Grund für die Differenz respektive die Nachforderung läge nämlich fast ausschliesslich darin, dass die Gemeinde bei der Berechnung respektive Festlegung der Baubewilligungsgebühr seinerzeit scheinbar einen Fehler gemacht habe, aber nicht in einer grösseren Differenz zwischen der angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme. Deshalb gäbe es für die Nachforderung insoweit auch keine gesetzliche Grundlage. Die Bestimmung von § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR dürfe nicht dazu missbraucht werden, um längst rechtskräftige Kostenverfügungen nachträglich noch zu berichtigen. Dies sei mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit nicht vereinbar. Die Baubewilligung vom 1. Juli 2019 sei längst in Rechtskraft erwachsen. Auf die darin rechtskräftig verfügte Baubewilligungsgebühr könne der Gemeinderat nicht mehr zurückkommen. Sie hätte die Fehlerhaftigkeit der Baubewilligungsgebühr als nicht baugewerblich ausgerichtete Firma auch nicht erkennen müssen, zumal man davon habe ausgehen können, dass die Bauverwaltung professionell arbeite und man daher nicht alles hinterfragen müsse. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass sie gegen die verfügten Wasser- und Abwassergebühren Einsprache erhoben hätte. Daraus könne nicht geschlossen werden, dass sie auch die Baubewilligungsgebühr auf ihre Richtigkeit überprüft hätte.

Schliesslich habe die Aargauische Gebäudeversicherung den Neuwert der Liegenschaft auch nicht auf Fr. 8'800'000.–, sondern lediglich auf Fr. 8'600'000.– geschätzt. Die Gemeinde habe zum Betrag von Fr. 8'600'000.– fälschlicherweise die Kosten der Umgebungsarbeiten von Fr. 200'000.– hinzugezählt, obwohl diese Kosten im Schätzwert von Fr. 8'600'000.– mitenthalten seien. Hinzukomme, dass die Neuwertschätzung der Aargauischen Gebäudeversicherung vom 8. August 2022 auf einem Baukosten-Index von 497 Punkten basiere. Im Jahr 2021, dem Zeitpunkt der Fertigstellung und des Be-

zugs der Baute, habe der Baukosten-Index lediglich 486 Punkte betragen. Demzufolge hätten die massgebenden Baukosten im massgebenden Baujahr 2021 nicht Fr. 8'800'000.–, sondern lediglich Fr. 8'409'658.– betragen (Fr. 8'600'000.– / 497 x 486). Wenn überhaupt könne gestützt auf § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR also höchstens auf der Differenzsumme von Fr. 1'183'742.– (Fr. 8'409'658.– abzüglich Fr. 7'225'916.–) eine Nachforderung gestellt werden, was bei einem Satz von 2 ‰ einen Betrag von lediglich Fr. 2'367.50 ergäbe. Wie bereits ausgeführt, könne eine Differenz von lediglich Fr. 1'183'742.– zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme allerdings nicht als grössere Differenz i.S.v. § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR bezeichnet werden, sodass sich bei richtiger Betrachtungsweise nicht einmal eine Nachforderung von Fr. 2'367.50 rechtfertigen lasse.

## 2.2

Gemäss der Ansicht des Gemeinderats betrage die Verjährungsfrist für die Baubewilligungsgebühr gestützt auf § 5 VRPG 10 Jahre, womit die Forderung noch nicht verjährt sei.

Des Weiteren könne davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführerin das kommunale Gebührenreglement und damit die Fehlerhaftigkeit der in der Baubewilligung erhobenen Baubewilligungsgebühr bekannt gewesen sei. Dies zumal das Gebührenreglement Bestandteil der Bauordnung bilde, gestützt auf welche sie ihr Bauvorhaben projektiert habe. Auch wenn die Beschwerdeführerin nicht im Baugewerbe tätig sei, müsse sie sich trotzdem mit den relevanten Unterlagen eines Bauprojekts auseinandersetzen. Darunter falle auch das Gebührenreglement für Bausachen. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Baugesuchstellerin wie die Beschwerdeführerin auf Buchführung spezialisiert sei und somit mit Zahlen und Rechnungen vertraut sei. Hinzukomme, dass die Beschwerdeführerin gegen die verfükten Wasseranschluss- und Abwasserbeseitigungsgebühren seinerzeit umgehend Einsprache erhoben habe. Es könne somit davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin die Gebührenrechnungen genau geprüft und verifiziert habe. Vor diesem Hintergrund könne erwartet werden, dass der Beschwerdeführerin die zu tiefen Baubewilligungsgebühren ebenfalls hätten auffallen müssen. Es sei offensichtlich, dass bei einer deklarierten Bausumme von Fr. 7'225'916.– und einer Baubewilligungsgebühr von 2 ‰ mit einem fünfstelligen Betrag zu rechnen gewesen sei, zumal sich die Höhe der Baubewilligungsgebühren durch den im Gebührenreglement festgesetzten Promillesatz der Baukosten genau berechnen lasse, womit die Gebührenhöhe vorhersehbar gewesen sei. Erfahrungsgemäss würden die Baubewilligungs- und Anschlussgebühren bei grossen Projekten denn auch bereits im Kostenvoranschlag detailliert ausgewiesen. Gemäss § 37 Abs. 1 VRPG könnten auch formell rechtskräftige Entscheide, die der Rechtslage nicht entsprächen, durch die erlassende Behörde geändert oder aufgehoben werden, wenn das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung die Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes überwiege. Der Gemeinderat sei der Ansicht, dass die Anpassung der Baubewilligungsgebühr unter vertrauensschutzrechtlichen Aspekten nicht zu beanstanden sei, weil das Interesse an der rechtmässigen Gebührenerhebung das gegenläufige Interesse der Beschwerdeführerin überwiege. Der Beschwerdeführerin entstehe durch die Nachforderung denn auch kein Schaden. Es würden lediglich die dem Gemeinwesen rechtmässig zustehenden Gebühren nachgefordert.

Soweit die Beschwerdeführerin geltend mache, dass der Versicherungswert Fr. 8'600'000.– und nicht Fr. 8'800'000.– betrage, werde dies anerkannt. Bei der Berechnung der verfükten Nachforderung seien zum Betrag von Fr. 8'600'000.– fälschlicherweise die Kosten der Umgebungsarbeiten von Fr. 200'000.– hinzugezählt worden, obwohl diese Kosten im Schätzwert von Fr. 8'600'000.– bereits mitenthalten seien. Ausgehend von einer effektiven Abrechnungssumme von Fr. 8'600'000.– ergäbe sich eine Nachforderung in der Höhe von Fr. 16'060.– und nicht wie im angefochtenen Entscheid verfügt von Fr. 16'460.–. Der Gemeinderat beantrage eine entsprechende Anpassung der Gebührenverfügung. Soweit sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt stelle, vorliegend bestehe keine grössere Differenz zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme, könne der Gemeinderat diese Einschätzung auch ausgehend von einer effektiven Abrechnungssumme von lediglich Fr. 8'600'000.– nicht teilen. Die Differenz von Fr. 1'374'084.–

zwischen der deklarierten Summe von Fr. 7'225'916.– und der von der Aargauischen Gebäudeversicherung geschätzten Summe von Fr. 8'600'000.– entspräche einer zusätzlichen Baubewilligungsgebühr von Fr. 2'748.15, weshalb mit Bestimmtheit von einer grösseren Differenz i.S.v. § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR ausgegangen werden könne.

### **3. Verjährung**

Die Verjährung öffentlich-rechtlicher Geldforderungen durch Ablauf gesetzlich festgelegter Fristen ist von Amtes wegen zu beachten (§ 5 Abs. 1 VRPG). Öffentlich-rechtliche Geldforderungen, für deren Geltendmachung das Gesetz nicht bestimmte Fristen festlegt, verjähren innert 10, periodisch zu erbringende Leistungen innert 5 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt zu laufen, sobald die Forderungen berechnet und geltend gemacht werden können (§ 5 Abs. 2 VRPG).

Bei der Baubewilligungsgebühr handelt es sich um eine nicht periodisch zu erbringende Leistung, für deren Geltendmachung das Gesetz keine bestimmte Frist festlegt, womit die Verjährungsfrist für diese öffentlich-rechtliche Geldforderung 10 Jahre beträgt. Demnach ist die Gebühr für die Baubewilligung vom 1. Juli 2019 noch nicht verjährt.

### **4. Nachforderung der ursprünglich zu tief festgelegten Baubewilligungsgebühr**

#### **4.1**

Die geschätzte Bausumme belief sich gemäss Baugesuch auf Fr. 7'225'916.–, womit gestützt auf § 1 lit. b linea 1 Satz 1 GR bereits in der Baubewilligung vom 1. Juli 2019 eine Baubewilligungsgebühr von Fr. 14'452.– (und nicht lediglich Fr. 1'140.–) hätte festgelegt werden müssen. Im Umfang von Fr. 13'312.– (Fr. 14'452.– abzüglich Fr. 1'140.–) lässt sich die vom Gemeinderat im angefochtenen Entscheid verfügte Nachforderung demnach nicht auf § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR stützen, beruht die Nachforderung in diesem Umfang doch nicht auf einer grösseren Differenz zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme, sondern auf einem Fehler bei der Berechnung respektive Festlegung der Baubewilligungsgebühr. Eine Berichtigung gestützt auf § 36 VRPG fällt dabei ausser Betracht, da ein allfälliger Rechnungsfehler nicht aus der Baubewilligung vom 1. Juli 2019 – in welcher nur der zu bezahlende Betrag, nicht aber die Berechnungsgrundlage genannt wird – selber ohne Weiteres hervorgeht und die Berichtigung respektive Nachforderung auch nicht ohne zeitliche Verzögerung (sondern erst rund 5 ½ Jahre nach Erlass der Baubewilligung) erfolgt ist (vgl. dazu ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN; Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Auflage 2020, Rz 1221; Botschaft 07.27 des Regierungsrats des Kantons Aargau an den Grossen Rat vom 14. Februar 2007, S. 49). Die Zulässigkeit der Nachforderung im Umfang von Fr. 13'312.– beurteilt sich somit nach den Grundsätzen des Widerrufs (vgl. dazu auch die Urteile des Bundesgerichts [BGer] 2C\_810/2010 und 2C\_765/2010 vom 20. September 2011, Erw. 2.1 betreffend Nachforderung von ursprünglich zu tief festgesetzten Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren).

#### **4.2**

Entscheide, die der Rechtslage oder den sachlichen Erfordernissen nicht entsprechen, können durch die erlassende Behörde oder die Aufsichtsbehörde geändert oder aufgehoben werden, wenn das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung die Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes überwiegt (§ 37 Abs. 1 VRPG). Vorbehalten bleiben Entscheide, die nach besonderen Vorschriften oder der Natur der Sache nicht oder nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen zurückgenommen werden können (§ 37 Abs. 2 VRPG). Auch nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Widerruf einer fehlerhaften Verfügung zulässig, wenn eine allgemeine Interessen- beziehungsweise Werteabwägung ergibt, dass das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige an der Wahrung der Rechtssicherheit beziehungsweise am Vertrauensschutz überwiegt (BGer 1C\_573/2014 vom 29. April 2015, Erw. 2.2). Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines

Widerrufs einer fehlerhaften Verfügung ist also eine Interessenabwägung erforderlich. Dabei ist zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts einerseits und dem Interesse an der Rechtssicherheit beziehungsweise dem Vertrauensschutz andererseits abzuwägen. Das Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts spricht für die Möglichkeit des Widerrufs einer fehlerhaften Verfügung; die Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz, die beide auch den Interessen der Betroffenen dienen, sprechen gegen einen Widerruf. Der Widerruf ist ein Spezialfall des Vertrauensschutzes. Grundlage des Vertrauens ist die Verfügung, also eine qualifizierte Vertrauensgrundlage. Dies hat zur Folge, dass der Private nicht zwingend Dispositionen getroffen haben muss, um sich gegen den Widerruf einer begünstigenden Verfügung zur Wehr zu setzen; der Schutz der Verfügung besitzt gewissermassen einen "Selbstwert". Dispositionen des Privaten haben aber natürlich einen (erheblichen) Einfluss auf die Interessenabwägung zu seinen Gunsten. Auch andere Gesichtspunkte des Vertrauensschutzes (tatsächliches Vertrauen, Kausalität etc.) sind für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Widerrufs einschlägig. Wer zum Beispiel von Anfang an die Unrichtigkeit der Verfügung erkannt hat, kann dem Widerruf kaum etwas entgegensetzen (vgl. dazu mit Hinweisen HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN; a.a.O., Rz 1226 ff.).

Die Praxis hat verschiedene Fallgruppen entwickelt, bei denen eine Verfügung regelmässig in materielle Rechtskraft erwächst, das heisst nicht mehr oder nur unter erschwerten Voraussetzungen widerrufen werden kann, weil das Interesse am Vertrauensschutz und der Rechtssicherheit in der Regel gewichtiger ist als dasjenige an der richtigen Rechtsanwendung. Neben den auf einem eingehenden Ermittlungs- und Einspracheverfahren beruhenden Steuerveranlagungen werden in der Praxis namentlich auch Gebührenverfügungen grundsätzlich als unwiderruflich angesehen, zumal dann, wenn die Abgaben bereits bezahlt sind (vgl. BGer 2C\_230/2012 vom 24. September 2012, Erw. 3.2 sowie 2C\_810/2010 und 2C\_765/2010 vom 20. September 2011, Erw. 3.3 betreffend Wasser- und Kanalisationsanschlussgebühren; vgl. auch BGer 2C\_452/2010 vom 22. August 2011, Erw. 2.6 betreffend Erschliessungsbeiträge; vgl. auch MAX IMBODEN/RENÉ A. RHINOW, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Band I, 5. Aufl. 1976, S. 252).

#### 4.3

##### 4.3.1

Das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung ist vorliegend als gering einzustufen, ist dieses doch rein finanzieller Natur und betrifft einen einmaligen (für die Gemeinde nicht existenziellen) Betrag von rund Fr. 13'000.—.

##### 4.3.2

Hinsichtlich der Gewichtung des Vertrauensinteresses respektive des Interesses an der Wahrung der Rechtssicherheit ist vorliegend (nebst der grundsätzlichen Unwiderrufbarkeit von Gebührenverfügungen) vorab die sehr lange Zeitdauer von über 5 ½ Jahren von Bedeutung, welche zwischen dem Erlass der Baubewilligung und der Erhebung der Nachforderung vergangen ist. Je weiter der Zeitpunkt des Erlasses der ursprünglichen Verfügung zurückliegt, desto stärker sind die Rechtsschutzinteressen zu gewichten (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1988, S. 540 f.; RENÉ A. RHINOW/BEAT KRÄHENMANN, Ergänzungsband zur Schweizerischen Verwaltungsrechtsprechung, 1990, S. 123). Im Zeitpunkt der Nachforderung hatte die Beschwerdeführerin die Gebühren längst bezahlt, weshalb sie bei ihrer Finanzplanung nicht mehr mit einer Nachforderung einer grösseren Summe rechnen musste (vgl. dazu auch BGer 2C\_810/2010 und 2C\_765/2010 vom 20. September 2011, Erw. 3.3). Ganz generell sollten Private nach solch einer langen Zeitdauer grundsätzlich darauf vertrauen dürfen, dass keine Nachforderungen für eine falsch berechnete respektive falsch festgelegte Baubewilligungsgebühr mehr gestellt werden. Zum Vergleich: In der Steuergesetzgebung ist vorgesehen, dass Rechnungsfehler und Schreibfehler in rechtskräftigen Verfügungen und Entscheiden nur innert 5 Jahren nach der Eröffnung berichtigt werden können (vgl. Art. 52 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 [Steuerharmonisierungsgesetz, StHG; SR 642.14]), wobei nach Ablauf dieser Frist auch eine Bereinigung respektive

Nachforderung über das Institut des Widerrufs ausser Betracht fällt (vgl. BGer 2C\_519/2011 vom 24. Februar 2012, Erw. 3.4.2). Des Weiteren rechtfertigt der Umstand, dass eine Veranlagung wegen unzutreffender Rechtsanwendung falsch vorgenommen wurde, auch keine Nachbesteuerung (Art. 53 Abs. 1 Satz 2 StHG).

Hinsichtlich der Frage, ob die Beschwerdeführerin die Fehlerhaftigkeit der in der Baubewilligung vom 1. Juli 2019 festgelegten Gebühr bei gehöriger Sorgfalt hätte erkennen müssen, ist zu berücksichtigen, dass eigentliche Nachforschungen über die Richtigkeit behördlichen Handelns von den Privaten nicht erwartet werden; sie dürfen sich grundsätzlich darauf verlassen. Anlass zur Überprüfung, etwa durch eine Rückfrage bei der Behörde, besteht einzig dort, wo die Fehlerhaftigkeit der Vertrauensgrundlage ohne Weiteres erkennbar ist, zum Beispiel bei Unklarheiten oder bei offensichtlicher Unvernünftigkeit einer Verfügung (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN; a.a.O., Rz 657). Dies gilt insbesondere bei einer qualifizierten Vertrauensgrundlage wie einer Gebührenverfügung, ist es doch gerade die Funktion solcher Verwaltungsakte, den Privaten Klarheit über ihre konkreten Rechte und Pflichten zu verschaffen (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN; a.a.O., Rz 628). Generell darf an die aufzuwendende Sorgfalt kein allzu strenger Massstab gelegt werden. Das Vertrauen des Privaten ist erst dann nicht mehr gerechtfertigt, wenn er die Unrichtigkeit der Verfügung ohne Weiteres hat erkennen können, wobei es diesbezüglich entscheidend auf die Kenntnisse und Erfahrung des Adressaten ankommt (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN; a.a.O., Rz 684). Ein Konsultieren von Rechtserlassen kann von einem Rechtsunkundigen nicht verlangt werden (Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 137 I 69, Erw. 2.5.2, S. 73). Eine Baubewilligungsgebühr von lediglich Fr. 1'140.– erscheint im Kanton Aargau bei einer geschätzten Bausumme von Fr. 7'225'916.– zwar als sehr tief. Der Beschwerdeführerin allein deswegen das Vertrauen in die in der Baubewilligung verfügte Baubewilligungsgebühr abzusprechen, geht allerdings zu weit. Die Kenntnis sämtlicher kommunaler Gebührenreglemente kann bei der Beschwerdeführerin nicht vorausgesetzt werden (vgl. dazu auch BGer 2C\_765/2010 vom 20. September 2011, Erw. 4.2). Hinzukommt, dass in der Schweiz grosse Unterschiede bei Baubewilligungsgebühren bestehen und die Gebühren für das Baubewilligungsverfahren am einen Ort bis das Zwanzigfache des anderen betragen können. So belief sich die durchschnittliche Baubewilligungsgebühr (inkl. Baukontrollkosten und feuerpolizeilichen Gebühren) für ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten im Kanton Genf im Jahr 2014 noch auf Fr. 1'512.50 (vgl. dazu den Newsletter Nr. 7/14 des Preisüberwachers vom 11. November 2014). Zum Vergleich: Die für das vorliegende Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen in der Baubewilligung 2019 erhobene Baubewilligungsgebühr beläuft sich inkl. Kosten Procap von Fr. 368.85 auf Fr. 1'508.85. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Baubewilligungsgebühr selbst gemäss dem kommunalen Gebührenreglement nicht zwingend auf 2 ‰ der geschätzten Bausumme fixiert ist, sondern bei ungewöhnlich geringem Verwaltungsaufwand (welcher von der Beschwerdeführerin kaum abgeschätzt werden kann) auch angemessen reduziert werden kann (vgl. § 2 Abs. 2 GR). Vor diesem Hintergrund kann nicht von einer geradezu offensichtlichen Unvernünftigkeit der Verfügung gesprochen werden, welche die Beschwerdeführerin ohne Weiteres hätte erkennen müssen (vgl. dazu auch BGer 2C\_230/2012 vom 24. September 2012, Erw. 5.2). Dies zumal auch die Gemeinde die Fehlerhaftigkeit der Verfügung erst nach 5 ½ Jahren erkannt hat. Der Beschwerdeführerin kann schliesslich das Vertrauen in die in der Baubewilligung verfügte Baubewilligungsgebühr auch nicht abgesprochen werden, weil sie gegen die in der Baubewilligung verfüigten Wasseranschluss- und Abwasserbeseitigungsgebühren seinerzeit Einsprache erhoben hat. Aus dem Umstand, dass sie die Richtigkeit der von ihr als massiv zu hoch empfundenen Wasseranschluss- und Abwassergebühren überprüft hat, kann nicht darauf geschlossen werden, dass sie auch die Richtigkeit der von ihr nicht als zu hoch empfundenen Baubewilligungsgebühr überprüft und das Gebührenreglement konsultiert hat.

Hinsichtlich allfällig gestützt auf die zu tief verfügte Baubewilligungsgebühr getroffener Dispositionen ist schliesslich zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin eine höhere Baubewilligungsgebühr im entsprechenden Umfang beim Verkauf der Wohnungen wohl auch auf die Käufer überwälzt hätte, was sie nun nicht mehr tun kann.

Zusammenfassend ergibt sich gestützt auf das Gesagte, dass der Beschwerdeführerin das Vertrauensinteresse nicht abgesprochen werden kann. Insbesondere nicht vor dem Hintergrund der seit Erlass der Baubewilligung vergangenen langen Zeitdauer von über 5 ½ Jahren.

#### 4.3.3

Das Gewicht des öffentlichen Interesses an der richtigen Rechtsanwendung in Form der Nachforderung der zu tief festgelegten Baubewilligungsgebühr ist entsprechend den Ausführungen gering, wobei der Beschwerdeführerin das Vertrauensinteresse nicht abgesprochen werden kann. Insbesondere vor dem Hintergrund der langen Zeitdauer von über 5 ½ Jahren, welche zwischen Erlass der Baubewilligung und Erhebung der Nachforderung vergangen ist. Demnach liegt kein die Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes überwiegendes Interesse an der richtigen Rechtsanwendung vor. Aus diesem Grund ist die Gemeinde an die von ihr geschaffene Vertrauensgrundlage gebunden, womit die Nachforderung im Umfang des bereits ursprünglich zu tief festgesetzten Betrags (Fr. 13'312.–) ausser Betracht fällt und in teilweiser Gutheissung der Beschwerde aufzuheben ist.

### 5. Nachforderung gestützt auf § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR

Gemäss § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR kann der entsprechende Betrag nachbelastet werden, wenn sich zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme grössere Differenzen ergeben. Die von der Gemeinde vorgenommene Ermittlung der effektiven Abrechnungssumme anhand des von der Aargauischen Gebäudeversicherung geschätzten Neuwerts (= mittlere Reproduktionskosten, welche für die Erstellung eines gleichartigen Gebäudes im Zeitpunkt der Schätzung erforderlich wären) zuzüglich der Kosten für die Umgebungsarbeiten erscheint grundsätzlich sachgerecht und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht in Frage gestellt (vgl. zur Definition des Neuwerts § 15 Abs. 1 des Gesetzes über die Gebäudeversicherung vom 19. September 2006 [Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG; SAR 673.100] sowie § 6 des Reglements über die Einschätzung und Schadenerledigung bei Gebäuden vom 7. Dezember 2007 [Schätzungsreglement; SAR 673.353]). Der von der Aargauischen Gebäudeversicherung am 8. August 2022 geschätzte Neuwert des Gebäudes zuzüglich der Kosten für die Umgebungsgestaltung beläuft sich – basierend auf einem Baukosten-Index von 497 Punkten (vgl. Beschwerdebeilage 10) – auf Fr. 8'600'000.– (aus den Beschwerdebeilagen 7 und 9 ergibt sich klar, dass in der Versicherungssumme von Fr. 8'600'000.– die Kosten für die Umgebungsarbeiten von Fr. 200'000.– mitenthalten sind). Massgebend für die Berechnung der Baubewilligungsgebühr sind allerdings nicht die mittleren Reproduktionskosten im Zeitpunkt der Neuwertschätzung durch die Aargauische Gebäudeversicherung, sondern die Reproduktionskosten im Baujahr selbst (= effektive Baukosten). Gemäss Versicherungspolice (Beschwerdebeilage 7) ist das Baujahr 2021. 2021 betrug der Baukosten-Index 486 Punkte. Es ist somit von einer effektiven Bausumme von Fr. 8'409'658.– auszugehen (Fr. 8'600'000.– / 497 x 486).

Die Differenz zwischen der im Gesuch angegebenen Kostenschätzung und der effektiven Abrechnungssumme beläuft sich somit auf Fr. 1'183'742.– (Fr. 8'409'658.– abzüglich Fr. 7'225'916.–), was rund 16 % der geschätzten Bausumme entspricht und bei 2 ‰ einen Betrag von Fr. 2'367.– ausmacht. Es ist vertretbar, eine solche Differenz (in etwa der Höhe der Bausumme für ein Einfamilienhaus) als grössere Differenz i.S.v. § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR zu qualifizieren. Zu berücksichtigen ist diesbezüglich, dass die Gemeinden bei der Auslegung kommunalen Rechts verfassungsrechtlich geschützte Autonomie geniessen, weshalb das BVU hier als Rechtsmittelinstanz gehalten ist, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not seine eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen (vgl. dazu AGVE 2003, S. 190; Entscheid des BVU [EBVU] 24.427 vom 31. Januar 2025, Erw. 3.2). Eine solche Not besteht hier nicht, lässt sich die gemeinderätliche Auslegung doch mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck der Bestimmung von § 1 lit. b linea 1 Satz 2 GR vereinbaren und entspricht im Übrigen auch der Rechtsauffassung des BVU selbst. Demnach ist die Nachforderung im Umfang von Fr. 2'367.– nicht zu beanstanden.

## **6. Zusammenfassung**

Zusammenfassend ergibt sich, dass der vom Gemeinderat nachgeforderte Betrag in teilweiser Gutheissung der Beschwerde von Fr. 16'460.– auf Fr. 2'367.– zur reduzieren ist.