

AG_BAUGESETZGEBUNG Anschlussgebühren, Gebühren allgemein vom 3. März 1998

Ag Baugesetzgebung, 1998-03-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_baugesetzgebung_Anschlussgeb_hren__Geb_hren_allgemein

FR: AG_BAUGESETZGEBUNG Anschlussgebühren, Gebühren allgemein du 3 mars 1998

IT: AG_BAUGESETZGEBUNG Anschlussgebühren, Gebühren allgemein del 3 marzo 1998

Regeste

Sicherheitsleistung: Fehlen einer gesetzlichen Grundlage. Im Übrigen genügt es dem Sinn und Zweck der Sicherstellung, wenn diese bei Baubeginn erfolgt.

Erwägungen

E. 4

a) Der Gemeinderat verlangte in der angefochtenen Verfügung vom 3. März 1998 die Sicherstellung aller in der noch nicht verfügten und zugestellten Baubewilligung vom 6. Januar 1998 mutmasslich zu erhebenden Gebühren und Abgaben gestützt auf § 34 Abs. 2 des Abwasserreglementes und § 55 Abs. 1 des Wasserreglementes. Bezüglich der Sicherstellungspflicht und deren Zeitpunkt ist jedoch zwischen den verschiedenen Arten der zu erhebenden Gebühren und Abgaben zu unterscheiden. Im einzelnen beabsichtigt der Gemeinderat im Baubewilligungsentwurf vom 6. Januar 1998, vom Beschwerdeführer folgende Gebühren zu verlangen: - Baubewilligungsgebühr (2°/oo Bausumme) Fr. 2'400.- - Prüfverfahren/Gutachten Ein-/Anpassung Werkleitungen Fr. 1'500.- - Baukontrollen (Profil-, Rohbau-, Abwasser- und Schlusskontrollen Fr. 750.- - Rückerstattung Publikationskosten, pauschal Fr. 100.- - Hausnummern 4 x Fr. 50.- Fr. 200.- - Brandschutzbewilligungs- und Kontrollgebühren Fr. 600.- - Tankraumkontrollen 4 x Fr. 600.- - Kontrolle energetische Massnahmen/Nachweis, pauschal Fr. 200.- - Schutzraum-Befreiung/Kontrollgebühr Fr. 150.- - Abwasseranschlussgebühr/Provisorisch 4 % von Fr. 1'200'000.-, abzüglich 30 % Ermässigung gemäss § 38 Abs. 3 Fr. 36'000.- - Elektra-Anschlussgebühr/Provisorisch Annahme: 100 Amp. x Fr. 160.- Fr. 16'000.- - Bauwasserzins für 4 EFH, pauschal, inkl. Hydrantenkontrolle Fr. 1'200.- - Wasseranschlussgebühr/Provisorisch 2 % von Fr. 1'200'000.- Fr. 24'000.- - Schutzraum-Ersatzbeitrag Fr. 12'675.- Total Gebühren Fr. 96'375.- Es ist somit zu unterscheiden zwischen der Baubewilligungsgebühr und verschiedenen damit zusammenhängenden Gebühren für Kontrollen, der Abwasseranschlussgebühr, der Wasseranschlussgebühr, der Elektra-Anschlussgebühr, dem Bauwasserzins und dem Schutzraum-Ersatzbeitrag. Alle diese Gebühren und Abgaben werden vom Gemeinderat gestützt auf verschiedene Reglemente erhoben und es wird deren Sicherstellung verlangt. b) Die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde W. wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen am 29. November 1996 und vom Grossen Rat genehmigt am 25. März 1997. Gestützt auf § 53 Abs. 4 der BNO beschloss die Gemeindeversammlung am 29. November 1996 ein Gebührenreglement in Bausachen. Das Gebührenreglement sieht vor, dass die Gebühren mit Rechtskraft des gemeinderätlichen Entscheides zur Zahlung fällig werden, auch wenn von den erteilten Bewilligungen kein

Gebrauch gemacht wird (§ 1 Abs. 2). Eine Sicherstellungspflicht ist weder in der Bauordnung noch im Gebührenreglement vorgesehen. Für die Baubewilligungsgebühr im Betrage von Fr. 2400.- und alle weiteren mit der Baugesuchsprüfung in Zusammenhang stehenden Kosten für weitere Prüfungen und Kontrollen gemäss § 3 des Gebührenreglementes, im Betrage von total Fr. 4100.-, kann somit keine Sicherstellung verlangt werden. Diese Gebühren werden gemäss Gebührenreglement mit Rechtskraft des gemeinderätlichen Entscheides zur Zahlung fällig (§ 1 Abs. 2). Wird dem Bauherrn die Baubewilligung, wie im vorliegenden Fall, gar nicht ausgehändigt, kann die Baubewilligung folgerichtig gar nicht in Rechtskraft erwachsen und die Baubewilligungsgebühren werden nicht fällig. c) Das Abwasserreglement (AR) und das Wasserreglement (WR) der Gemeinde W. wurden beide von der Gemeindeversammlung am 22. Mai 1996 beschlossen und vom Baudepartement mit Ermächtigung des Regierungsrates am 12. Juni 1996 genehmigt. Das AR sieht vor, dass der Gemeinderat "bei Erteilung der Baubewilligung" für einmalige Abgaben eine Vorauszahlung oder Sicherstellung (Bankgarantie, Sperrkonto, usw.) verlangen kann. Eine Vorauszahlung ist dabei "bei Baubeginn" zu entrichten (§ 34 Abs. 2 AR). Gemäss WR erhebt der Gemeinderat "bei Erteilung" der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung eine Vorauszahlung oder Sicherstellung (Bankgarantie, Sperrkonto, usw.) in der Höhe der mutmasslichen Anschlussgebühr, berechnet aufgrund der geschätzten Baukosten. Eine Vorauszahlung ist bei Baubeginn zu entrichten (§ 55 Abs. 1 WR). Eine Sicherstellung des Bauwasserzinses ist hingegen nicht vorgesehen (§ 56 WR). Die Bestimmungen von § 34 Abs. 2 AR und von § 55 Abs. 1 WR können nicht so ausgelegt werden, dass die Sicherstellung gleichzeitig mit der Eröffnung der Baubewilligung, Zug um Zug, zu erfolgen hat. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung auszuhändigen, wenn die materiellen baurechtlichen Voraussetzungen für deren Erteilung vorliegen. Eine Sicherstellung gleichzeitig mit der Aushändigung der Bewilligung, Zug um Zug, könnte insbesondere bei Ausschöpfung des Instanzenweges und damit jahrelanger Bauverzögerung zu unbilligen Ergebnissen führen, indem das der Sicherstellung dienende Kapital für lange Zeit der Bewirtschaftung entzogen wäre. Auch eine Sicherstellung nach Eröffnung der Baubewilligung, jedoch irgendwann vor Baubeginn ist problematisch, da dem Bauherrn freigestellt ist, ob er die bewilligte Baute überhaupt realisieren will und er zudem zwei Jahre Zeit hat um mit den Bauarbeiten zu beginnen (§

65 Abs. 1 BauG). Auch in diesem Fall wäre das der Sicherstellung dienende Kapital über längere Zeit blockiert. Die Bestimmungen von § 34 Abs. 2 AR und von § 55 Abs. 1 WR dürfen deshalb nicht so ausgelegt werden, dass die Baubewilligung Zug um Zug gegen die entsprechende Bankgarantie ausgehändigt wird, da ansonsten der Anspruch des Bauherrn auf Erteilung der Baubewilligung verletzt wird und er des Rechtsschutzes verlustig geht. Sie sind so zu verstehen, dass die (grundsätzliche) Pflicht zur Sicherstellung in der Baubewilligung zwar frühestens verfügt werden kann, die Sicherstellung selbst (beispielsweise durch Beibringen einer Bankgarantie, Überweisung auf ein Sperrkonto) aber erst "bei Baubeginn", bzw. höchstens kurz vorher, verlangt werden darf. "Bei Baubeginn" muss die Gebührenforderung mithin sichergestellt sein. (...) e) Im weiteren verlangt der Gemeinderat Sicherstellung im Betrage von Fr. 12'675.- für einen Schutzraum-Ersatzbeitrag. Das Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz (Schutzbautengesetz, BMG) vom 4. Oktober 1963 sieht vor, dass die Kantone vom Bauherrn für Zivilschutzbauten Sicherheitsleistungen bis zu 3 % der mutmasslichen Baukosten ohne Landerwerb verlangen können (Art. 13 Abs. 2 BMG). Von dieser

Ermächtigung wurde in der kantonalen Ausführungsgesetzgebung kein Gebrauch gemacht. Die Verordnung über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz (Schutzbautenverordnung, BMV) bestimmt, dass der Ersatzbeitrag in der Baubewilligung festgesetzt wird und vor Baubeginn der Gemeinde zu entrichten ist (Art. 6 Abs. 4 BMV). Entsprechend hat die Gemeinde den Ersatzbeitrag in der Baubewilligung definitiv festzusetzen und muss die Bezahlung (und nicht bloss die Sicherstellung) vor Baubeginn verlangen. Entscheid des Baudepartements vom 29.04.1998 in Sachen E.B., Erw. 3 und 4

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.