

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.348 vom 15. August 2023

AG Verwaltungsgericht, 2023-08-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2022.348

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.348 du 15 août 2023

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2022.348 del 15 agosto 2023

Erwägungen

E. 3

B. beantragte mit Beschwerdeantwort vom 28. November 2022, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).

E. 3.1.1

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung der Gemeindeautonomie (§ 106 KV und Art. 50 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]). Sie bringt vor, der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde geniesse namentlich bei der Beurteilung der Beschaffenheit von zu bewilligenden Strassen und Grundstückszufahrten einen relativ erheblichen Entscheidungsspielraum. Das kantonale Recht enthalte diesbezüglich keine abschliessende Regelung. Vor Jahrzehnten sei in der Gemeinde die Praxis begründet worden, dass neue öffentliche und private Erschliessungsstrassen mit einer Breite von mindestens 4.00 m angelegt werden müssten. Diese sogenannte "4.00 m-Praxis" sei gestützt auf die kantonalen Richtlinien gebildet worden. Jedoch hätten auch die ortstypischen verkehrsrelevanten Verhältnisse, namentlich die gefälle- und hanglagengeprägte Topografie, Berücksichtigung gefunden. Im vorliegenden Fall seien die VSS-Normen im Sinne dieser Praxis angewendet und sei das Ermessen dadurch pflichtgemäss, rechtsgleich und sachgerecht ausgeübt worden. Indem die Vorinstanz für die geplante Erschliessungsstrasse – im Unterschied zum Gemeinderat – eine Breite

- 8 - von 3.00 m als ausreichend beurteilt habe, habe sie die Gemeindeautonomie verletzt.

E. 3.1.2

Die Beschwerdeführerin übersieht, dass zwar auch die Anwendung einer offen formulierten kantonalen Vorschrift unter dem Schutz der Gemeindeautonomie stehen kann, dass aber nicht jedes vom kantonalen Recht eingeräumte Ermessen der Gemeinde einen geschützten Autonomiebereich gewährt (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.66 vom 16. August 2018, Erw. II/7.2.1). Vorliegend kann offenbleiben, inwiefern der Gemeinde im Zusammenhang mit der Beschaffenheit von Strassen ein geschützter Autonomiebereich zukommt. Jedenfalls besteht kein "freies" Ermessen der Gemeinde, soweit es um die verkehrstechnische Dimensionierung einer Erschliessungsstrasse nach den VSS-Normen geht. Abweichungen von den verkehrstechnisch erforderlichen Strassenbreiten erfordern eine sachliche Begründung und die Abwägung der involvierten Interessen (AGVE 2005, S. 203, Erw. 3.5.2; vgl. auch AGVE 1990, S. 248, Erw. 2b/cc; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2007.134 vom 30. Juni 2009, Erw. II/4.3.1). Diesen

E. 3.2.2

Sie bemängelt indes, dass die Vorinstanz von nur zwei Bauparzellen und von vier statt von mindestens 15 Wohneinheiten ausgegangen sei, die mit der geplanten Strasse erschlossen werden sollen. Die Vorinstanz erwog, gemäss Baugesuch verlängere die Bauherrschaft die bestehende Einfahrt um 42.21 m, um auf ihrer Parzelle aaa ein Einfamilienhaus realisieren zu können. Die Einfahrt solle gleichzeitig auch die Parzelle bbb erschliessen, die nach beabsichtigter Neuparzellierung knapp doppelt so gross sein werde wie die Parzelle aaa. Das Vorhaben diene so in etwa der Erschliessung von vier Wohneinheiten. Das Bundesgericht geht zwar davon aus, bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung müssten grundsätzlich auch die zukünftigen Überbauungs-

- 10 -

möglichkeiten auf den erschlossenen Grundstücken mitberücksichtigt werden. Es räumt den kantonalen und kommunalen Behörden bei der Beurteilung dieser Frage jedoch ein erhebliches Ermessen ein. Im Rahmen dieses Ermessens dürfen die Baubehörden die hinreichende strassenmässige Erschliessung eines Bauprojekts bundesrechtskonform gestützt auf die konkrete und vorhersehbare Entwicklung in absehbarer Zeit beurteilen, ohne einen hypothetischen Erschliessungsbedarf weiterer Parzellen zu berücksichtigen (BGE 136 III 130, Erw. 3.3.2; 121 I 65, Erw. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1C_248/2019 vom 3. Februar 2020, Erw. 5.1; 1C_667/2017 vom 18. Juni 2018, Erw. 2.4; 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018, Erw. 3.5 f.). Die von der Vorinstanz angenommene Ausgangslage ist daher nicht zu beanstanden, zumal die Bebauung der Parzelle bbb zum heutigen Zeitpunkt – soweit ersichtlich – nicht geplant ist. Gleichzeitig vermag die Beschwerdeführerin mit ihrem Vorbringen, das durch die fragliche Strasse zu erschliessende Baugebiet gehöre zur Dorfzone D bzw. Dorfkernzone D, wo hohe Wohndichten realisierbar und im Zuge der Verdichtung auch gewünscht seien, nicht durchzudringen. Auch soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es sei nicht nachvollziehbar, warum die geplante Strasse nur "auch die Parzelle bbb", nicht aber die übrigen anstossenden Parzellen bzw. deren Restflächen erschliessen solle, kann ihr nicht gefolgt werden. Wie sich aus ihrer Beschwerdeantwort an die Vorinstanz vom 21. Oktober 2021 ergibt, ging sie damals davon aus, dass mit der geplanten Strasse nicht nur die Parzellen aaa und bbb, sondern auch die Parzellen ccc und ddd erschlossen werden sollen. "Insgesamt [sei] die gesamte Wegstrecke zwischen der Einmündung in die X-Strasse bis und mit Parzelle bbb über diesen Strassenzug zu erschliessen." Jedoch hielt sie selber fest, dass sich auf den Parzellen ccc und ddd bereits Gebäude befänden. Ausserdem grenzen diese beiden Parzellen an die 6 m breite Einfahrt, die der geplanten Strasse vorgelagert ist und im vorinstanzlichen Verfahren nicht mehr umstritten war. Zur Erschliessung der neben der Parzelle ddd gelegenen Parzelle eee ist dem Entscheid des Gemeinderats vom 9. August 2021 zu entnehmen, dass auf die vom Einwender vorgeschlagene zweiseitige Erschliessung nicht eingegangen werde, da diese für das vorliegende Baugesuch nicht relevant bzw. privatrechtlich zu regeln sei. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, worauf sich die Beschwerdeführerin stützt, wenn sie von einer Erschliessung von bis zu 15 Wohneinheiten ausgeht. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwiefern der Umstand, dass statt der von der Vorinstanz angenommenen vier Wohneinheiten nach Auffassung der Beschwerdeführerin mindestens deren 15 erschlossen werden sollen, mit Blick auf die Beschaffenheit der geplanten Strasse relevant sein könnte. Wie die Beschwerdeführerin qualifizierte auch die Vorinstanz die geplante Strasse als Zufahrtsweg im Sinne der VSS-Norm 40 045, welcher der Erschliessung von Siedlungsgebieten bis zu 30 Wohneinheiten dient und auf

- 11 - dem mit dem Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit zu rechnen ist.

E. 3.2.3

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, der Ansatz, für die seltenen Begegnungsfälle zwischen Motorfahrzeugen könnten angrenzende Bankettflächen und Vorplätze einbezogen werden, sei allzu pragmatisch. Erstens erstrecke sich die Bankettfläche nicht über die gesamte Länge der fraglichen Strasse. Zweitens bestünden für das Befahren der in privatem Dritteigentum stehenden Vorplätze keine Dienstbarkeiten. Dieses Vorbringen bezieht sich auf Erwägung 4.5 des angefochtenen Entscheids. Darin umschreibt die Vorinstanz den Zufahrtsweg gemäss VSS-Norm 40 045 in allgemeiner Weise, ohne auf die vorliegenden Umstände Bezug zu nehmen. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführerin mit ihrem Vorbringen zu ihren Gunsten ableiten will. Dies gilt umso mehr, als sie die Qualifikation der geplanten Strasse als Zufahrtsweg im Sinne der VSS-Norm 40 045 nicht bestreitet. Insofern ist auch nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführerin mit ihrem Vorbringen, gemessen ab dem übergeordneten Strassennetz sei die Strasse insgesamt rund 80 m lang, erreichen will, weshalb sich eine diesbezügliche Auseinandersetzung von vornherein erübrigt.

E. 3.2.4

Weiter macht die Beschwerdeführerin unter Verweisung auf die revidierten Baugesuchpläne vom 20. Oktober 2020 geltend, die Seitenfreiheit sei nicht auf der gesamten Länge der geplanten Strasse gegeben. Die Sicherheitszuschläge auf den Aussenseiten fielen bei der Berechnung der erforderlichen Strassenbreite gemäss VSS-Norm 40 045 somit nicht weg. Die Vorinstanz erwog, im vorliegenden Fall könne die Seitenfreiheit auf den beiden Bauparzellen ccc und aaa sowie gegenüber der Parzelle eee als gegeben erachtet werden. Gegenüber der Parzelle ddd halte der Zufahrtsweg keinen Grenzabstand ein. Doch sei auch hier die Seitenfreiheit gegeben, da es sich um eine Privatstrasse im Gemeingebrauch handle und diesen gegenüber die Strassenabstandsvorschriften des Baugesetzes Anwendung fänden (§ 111 Abs. 1bis BauG). Mit diesen Ausführungen der Vorinstanz setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern diese nicht zutreffen sollten, weshalb auf das nicht weiter substantiierte Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht einzugehen ist.

E. 3.2.5

Die Beschwerdeführerin bestätigt, dass es sich bei der geplanten Strasse um eine öffentliche Strasse handelt. Sie vertritt jedoch die Auffassung, dass dies entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen nicht nur insofern zutreffe,

- 12 - als es um das öffentliche Fusswegrecht gehe. Die Vorinstanz kreiere eine Art von halböffentlicher Strasse, was so nicht existiere. Gemäss § 80 Abs. 1 BauG sind öffentliche Strassen alle dem Gemeingebrauch offen stehenden Strassen, Wege und Plätze mit ihren Bestandteilen. Als öffentliche Strassen gelten auch die im Eigentum Privater oder von Korporationen stehenden Strassen, die mit Zustimmung der Eigentümer oder durch Enteignung dem Gemeingebrauch zugänglich gemacht worden sind. Die Vorinstanz erwog, die Strasse sei zwar eine öffentliche Strasse, aber nur in dem Sinn, als es um das öffentliche Fusswegrecht gehe. Das Befahren mit Zweirädern und Personenwagen stehe nicht im Gemeingebrauch. Es handle sich hier um wenige, bloss private Nutzungen, und der

Begegnungsfall Personenwagen/Fahrrad sei entsprechend selten. Inwiefern auf der geplanten Strasse – über das öffentliche Fusswegrecht hin- aus – auch das Befahren mit Zweirädern und Personenwagen im Gemein- gebrauch stehen soll, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf. Dass die Vor- instanz von einer halböffentlichen Strasse und damit von einer nicht exis- tierenden Kategorie ausgeht, trifft sodann nicht zu. Vielmehr bezog sich die Vorinstanz dabei auf die Häufigkeit des Begegnungsfalls Personenwa- gen/Fahrrad (siehe dazu nachfolgend). Im Übrigen folgte sie der verwal- tungsgerichtlichen Rechtsprechung, wonach eine Privatstrasse, die mit ei- nem im Grundbuch angemerkten öffentlichen Fusswegrecht belastet ist, als öffentliche Strasse gilt (AGVE 2011, S. 147 f.).

E. 3.2.6

Die Beschwerdeführerin moniert weiter, die Annahme, der Grundbegeg- nungsfall Personenwagen/Fahrrad sei selten, entspreche nicht den Tatsa- chen. Es sei nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die ortsunkun- dige Vorinstanz überhaupt zu diesem (falschen) Schluss gelangt sei. Im Übrigen sei und bleibe der Grundbegegnungsfall der Grundbegegnungs- fall; eine quantitative Abstufung gebe es nicht. Ausserdem blende die Vor- instanz aus, dass es auf der fraglichen Strasse auch den Begegnungsfall Personenwagen/Personenwagen geben werde. Auch dieser Begegnungs- fall müsse konfliktfrei abgewickelt werden können. Mit Blick auf die konkreten Umstände (Strecke von 42.21 m, Erschliessung von etwa vier Wohneinheiten, Befahren der geplanten Strasse mit Fahrrä- dern und Personenwagen nur im Rahmen einer privaten Nutzung) durfte die Vorinstanz von bloss seltenen Begegnungen Personenwagen/Fahrrad ausgehen. Die geplante Strasse weist gemäss den obigen Darlegungen denn auch die dafür notwendige Breite von 3 m (plus Seitenfreiheit) auf. Dass die Vorinstanz auf eine Erhöhung des Bewegungsspielraums wegen der Steigung von 4.5 % auf 29 m [richtig: 13.22 m] und 5.8 % auf 13.2 m [richtig: 28.99 m] verzichtet hat, wird von der Beschwerdeführerin sodann nicht ausdrücklich bemängelt und ist mit Blick auf die gegebenen Umstände

- 13 - nicht zu beanstanden. Das Kreuzen zweier Personenwagen ist für Zu- fahrtswege nicht vorgeschrieben (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2016.426 vom 19. Mai 2017, Erw. II/4.6.2). Die Beschwerdeführerin geht zudem selber vom Grundbegegnungsfall Personenwagen/Fahrrad (und nicht Personenwagen/Personenwagen) aus. Für den seltenen Fall, dass sich zwei Personenwagen kreuzen müssen, geht der geplanten, 42.21 m langen Strasse ein bestehender, rund 21 m langer Strassenab- schnitt voraus, der auf der ganzen Länge eine Breite von wenigstens 6 m aufweist. Die Beschwerdeführerin hielt in ihrer Beschwerdeantwort an die Vorinstanz vom 21. Oktober 2021 selber fest, dass damit ein Kreuzen im Einmündungsbereich ermöglicht werde.

E. 3.3

Nach diesen Erwägungen ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz zum Schluss kam, der geplante Zufahrtsweg mit einer Breite von 3 m dürfe als genügend dimensioniert angesehen werden und erweise sich als rechtskonform. Soweit das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen bis zur Überbau- ung der verbleibenden Flächen möglich bleiben muss, wird von der Be- schwerdeführerin weder dargetan noch ist ersichtlich, inwiefern dies nicht mehr der Fall sein sollte, nachdem bis anhin nur ein Trampelpfad bestand, was die Beschwerdegegnerin im Übrigen nicht zu widerlegen vermag. Ab- gesehen davon hielt die Vorinstanz zu Recht fest, der Umstand, dass die Parzelle bbb bis zu ihrer Überbauung möglicherweise weiterhin noch land- wirtschaftlich genutzt werde, nicht

bedinge, dass allein für eine solche sin- guläre private Zwischennutzung die Zufahrt verbreitert werden muss. 4.

E. 4

Mit Replik vom 2. Februar 2023 wiederholte die Beschwerdeführerin ihre mit Beschwerde gestellten Anträge.

E. 4.1

Weiter macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung des Grundsatzes der planmässigen Erschliessung im Sinne von § 33 Abs. 1 BauG geltend, da die Vorinstanz die Erschliessungsfrage beschränkt auf das Bauprojekt der Beschwerdegegnerin betrachtet habe. Sie erachtet es als vertretbar, dass auf eine Sondernutzungsplanung verzichtet worden sei, bemängelt jedoch, dass es laut Vorinstanz genügen soll, wenn das Bauvorhaben für die Erschliessungszwecke ausreiche und die allfällige Erschliessung von noch unerschlossenem Baugebiet Dritter nicht verhindert oder unnötig erschwert werde.

E. 4.2

Die Vorinstanz erwog, die Bauherrschaft könne nicht verpflichtet werden, gegen ihren Willen auch weitere (fremde) Wohneinheiten zu erschliessen. Es genüge, wenn das Vorhaben für die Erschliessungszwecke der Bau- herrschaft ausreiche und die allfällige Erschliessung von noch unerschlos- senem Baugebiet Dritter nicht verhindert oder unnötig erschwert werde. Im

- 14 - Falle eines Konflikts liege es am Gemeinderat, die zweckmässige Er- schliessung erforderlichenfalls mit einem Erschliessungsplan sicherzustel- len. Stelle sich später heraus, dass die Erschliessung für ein künftiges Bau- vorhaben oder für eine künftige Nutzungsänderung oder -intensivierung nicht ausreiche, müsse die Erschliessung entsprechend angepasst oder aber die Baubewilligung versagt werden. Im vorliegenden Fall sei somit das Verkehrsaufkommen auf der geplanten Strassenstrecke als sehr gering zu taxieren.

E. 4.3

Das Verwaltungsgericht setzte sich in AGVE 2004, S. 173 ff., eingehend mit der Bedeutung von Sondernutzungsplänen bei der Erschliessung durch die Gemeinde und durch Grundeigentümer sowie den aus dem Verhältnis- mässigkeitsprinzip fliessenden Ausnahmen auseinander. Es hielt in Erw. 2/b/bb Folgendes fest: Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplä- nen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, landsparend und wirt- schaftlich genutzt wird (§ 33 Abs. 1 Satz 2 BauG; siehe auch § 16 Abs. 1 Satz 1 BauG). In einem publizierten Entscheid vom 6. September 1995 hat sich der Regierungsrat dafür ausgesprochen, mit dem Wort "grundsätzlich" werde zum Ausdruck gebracht, dass in begründeten Fällen Ausnahmen vom Erfordernis eines Erschliessungsplans möglich seien. Dies sei insbe- sondere der Fall, wenn ein Erschliessungsplan seinen Zweck, zu einer um- weltschonenden, landsparenden und wirtschaftlichen Nutzung des Bo- dens beizutragen, nicht erfüllen könnte oder wenn der Aufwand zur Erstel- lung des Erschliessungsplans in einem Missverhältnis zu den damit er- reichbaren Zielen stünde (AGVE 1995, S. 559 f.). Diese Sonderfälle leuch- ten auch dem Verwaltungsgericht ein. Zusätzlich wird von der Sondernut- zungsplanung Umgang genommen werden können, wenn dadurch die systematische Erschliessung nicht verunmöglicht oder ungünstig präjudi- ziert wird (so die Botschaft I, S. 22 unten zu § 26).

Die unter dem früheren, bis zum 31. März 1994 geltenden Baugesetz vom 2. Februar 1971 (aBauG) befolgte Praxis ging ebenfalls in diese Richtung; § 157 Abs. 1 aBauG, der die systematische Erschliessung von Bauland "im Rahmen eines Überbauungs- oder Gestaltungsplanes" vorschrieb, wurde lediglich die Bedeutung eines Planungsgrundsatzes zuerkannt, der andere, das Erschliessungssystem beachtende Lösungen zulies (AGVE 1981, S. 249 f.; 1991, S. 336 ff.; Zimmerlin, a.a.O., §§ 157/158 N 2). Solange eine geordnete Erschliessung gewährleistet bleibt, muss also nach Massgabe des Verhältnismässigkeitsprinzips ausnahmsweise auch ohne gültigen Sondernutzungsplan erschlossen werden können. cc) § 37 Abs. 1 BauG, der die Erschliessung durch Grundeigentümer (Privatschliessung) regelt, legt fest: "Die Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Erschliessungsanlagen den Anforderungen an öffentliche Anlagen entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen." Der Regierungsrat hat im bereits erwähnten Entscheid erwogen, in dieser Bestimmung werde das Erfordernis eines Erschliessungsplans nicht wie in

- 15 - § 33 Abs. 1 BauG durch das Wort "grundsätzlich" relativiert. Vielmehr werde das Erfordernis noch dadurch betont, dass § 37 Abs. 1 BauG nur von den "geplanten" Erschliessungsanlagen spreche. Auch aus den Gesetzesmaterialien ergebe sich, dass die Erstellung von Erschliessungsanlagen durch Private nur nach Massgabe der kommunalen Planung möglich sein solle, wobei kleinere Anlagen nicht im Plan vorgesehen sein, sondern sich nur widerspruchsfrei darin einfügen müssten. Damit nehme das geltende BauG im Gegensatz zu § 157 Abs. 1 aBauG in Bezug auf das Erfordernis eines Sondernutzungsplans eine Differenzierung zwischen der Erschliessung durch die Gemeinde und der Erschliessung durch den Bauherrn vor. Die Erstellung von Erschliessungsanlagen durch Private setze einen Erschliessungsplan voraus, wenn für die Erschliessung des betreffenden Grundstückes noch ein Gestaltungsspielraum bestehe, von dem das betreffende Grundstück betroffen sei (AGVE 1995, S. 560 mit Hinweis auf die Botschaft Nr. 6101 des Regierungsrats an den Grossen Rat vom 17. August 1992 zur zweiten Lesung des Raumplanungs-, Umwelt- und Baugesetzes [Botschaft II], S. 13 zu § 35; siehe auch VGE III/75 vom 4. Juni 1999 [BE.1997.00304] in Sachen B., S. 10). Obwohl gemäss Botschaft I (S. 24 zu § 29) die private Erschliessung u.a. an die Voraussetzung zu knüpfen ist, dass im Unterschied zur Erschliessung durch die Gemeinde in jedem Fall ein rechtsgültiger Sondernutzungsplan vorliegt, wird man unter dem Gesichtspunkt des Verhältnismässigkeitsprinzips - nach diesem Grundsatz darf ein staatlicher Eingriff nicht weitergehen, als es die Durchsetzung des öffentlichen Interesses erfordert, und die Freiheitsbeschränkung darf zudem nicht in einem Missverhältnis zum damit verfolgten öffentlichen Interesse stehen (Ulrich Häfelin/ Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Auflage, Zürich/Basel/ Genf 2002, Rz. 581 ff.; BGE 124 I 44 f.; 117 Ia 483 mit Hinweisen) - den Fall vorbehalten müssen, dass kleinere Erschliessungsmassnahmen, die sich widerspruchsfrei in die kommunale Planung einfügen, ohne konkrete Disposition in einem Sondernutzungsplan getroffen werden dürfen. Man wollte offensichtlich die Regelung von § 5 Abs. 1 der ebenfalls bis zum 31. März 1994 geltenden Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 17. April 1972 ("Privatstrassen müssen dem Überbauungsplan entsprechen. Wo ein solcher fehlt, darf die künftige Strassenplanung nicht ungünstig präjudiziert werden.") in eine künftige Praxis übergehen lassen (Botschaft II, S. 13 zu § 35).

E. 4.4

Zu prüfen ist somit, ob die Erschliessungsvariante der Beschwerdegegnerin eine ungünstige Präjudizierung der künftigen Strassenplanung zur Folge hat oder nicht. Diese Frage kann sich dabei unter zwei Aspekten stellen: Erstens darf nicht aufgrund einer punktuellen Optik geplant, sondern muss den Bedürfnissen des gesamten Einzugsgebiets Rechnung getragen werden; die Erschliessung soll nicht als Stückwerk, sondern möglichst rationell und ökonomisch erfolgen. Zweitens ist im Sinne der Koordination darauf zu achten, dass das durch die neue Erschliessung ermöglichte zusätzliche Verkehrsaufkommen auch für übergeordnete Erschliessungsträger verkräftbar ist (AGVE 2004, S. 173, Erw. 2c/ee; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.110 vom 23. Februar 2016, Erw. II/3.2.2).

- 16 - Die projektierte Strasse ist 42.21 m lang und 3 m breit. Sie soll inskünftig ca. vier Wohneinheiten erschliessen, womit von einer geringfügigen Erschliessungsmassnahme gesprochen werden kann. Anhaltspunkte, wonach sich die projektierte Erschliessung nicht in die kommunale Planung einfügen würde, bestehen nicht. Die Beschwerdeführerin hält selber fest, im vorliegend interessierenden Baubereich verlaufe zum einen ein öffentlicher Fussweg und zum anderen erlaube die bestehende Bebauungssituation nichts anderes als eine mehr oder weniger parallel zur Y-Strasse geführte Strasse. Die eher ungewöhnlichen Parzellenformen bzw. Grenzverläufe täten ihr Übriges dazu. Sodann ging die Vorinstanz von der Erschliessung nicht nur der Parzelle aaa, sondern auch von Parzelle bbb aus. Abgesehen davon ist nicht nachvollziehbar, welche Parzellen zusätzlich über diese Strasse erschlossen werden müssten (siehe vorne Erw. II/3.2.2) bzw. inwiefern die geplante Erschliessungsstrasse eine ungünstige Präjudizierung der künftigen Strassenplanung zur Folge haben soll. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen dürfte für übergeordnete Erschliessungsträger im Übrigen problemlos verkräftbar sein. Ebenso wenig sind Probleme bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten. Eine Verletzung von § 33 Abs. 1 BauG ist demnach zu verneinen. 5.

E. 5

Ebenso hielt auch die Beschwerdegegnerin mit Duplik vom 23. Februar 2023 an ihren Anträgen gemäss Beschwerdeantwort fest.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin rügt, mangels rechtlicher Sicherstellung der Erschliessung sei die Baureife der Bauparzelle im Sinne von § 32 BauG nicht gegeben.

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog, die angeblich durchleitungsbelastete Grundeigentümerin habe sieben der acht verbesserten Baugesuchpläne mitunterzeichnet. Auf dem achten Plan "Werkleitungen Strasse" habe sie die Bemerkung angebracht "unter Vorbehalt der Einsprache". Dabei gehe es ihr offensichtlich nicht darum, die Durchleitung zu verbieten. Sie verlange aber eine klare Regelung in Form einer Dienstbarkeit. Ob das Durchleitungsrecht im "Fuss- und Fahrwegrecht" zugunsten der beiden Parzellen aaa und hhh (richtig: bbb) mitenthalten oder rechtlich abgesichert sei, müsse hier nicht entschieden werden. Die Bauherrschaft riskiere allerdings bei Opposition der Grundeigentümerin, dass sie nicht alle nötigen Erschliessungsanlagen realisieren könne. Es handle sich dabei indessen um privatrechtliche Fragen, die durch die Baupolizeibehörde nicht zu beantworten seien, jedenfalls solange es nicht um die eigentliche Überbauung der Parzellen aaa und bbb gehe

und sich dannzumal die (Vor-)Frage stelle, ob die Grundstücke genügend erschlossen seien oder die Erschliessung rechtlich so sichergestellt sei, dass eine Erschliessung mit der Bauausführung erfolgen könne. Zum jetzigen Zeitpunkt jedenfalls sei dieser Einwand nicht zu hören und nicht zu prüfen.

- 17 -

E. 5.3.1

Zu Recht hielt die Vorinstanz fest, dass vorliegend nicht die Baureife der Parzellen aaa und bbb zu beurteilen ist. Die Rüge der Verletzung von § 32 Abs. 1 BauG, demzufolge Bauten und Anlagen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen und ein Grundstück baureif ist, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist (lit. a), und erschlossen ist (lit. b), zielt daher von vornherein ins Leere.

E. 5.3.2

Fraglich ist, inwiefern für die Erstellung der Strasse samt Werkleitungen das Durchleitungsrecht gesichert sein muss – führt die Strasse doch über die Parzelle ccc, die nicht im Eigentum der Beschwerdegegnerin ist. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen. Die Baubewilligungsbehörden sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften berufen. Sie haben im Baubewilligungsverfahren in der Regel einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird dort durchbrochen, wo die öffentlich-rechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft; hier muss die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise privatrechtliche Fragen beantworten. Es muss sich dabei aus dem öffentlichen Recht selber ergeben, dass eine privatrechtliche Vorfrage durch die Baubewilligungsbehörde zugunsten des Baugesuchstellers entschieden sein muss, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf. Dies ist etwa da der Fall, wo die Erschliessung einer Bauparzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG privatrechtlich abgesichert ist, beispielsweise mit einem Fahrwegrecht. Oder ein Bauherr erfüllt die ihm obliegende Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen dadurch, dass er diese auf einem fremden Grundstück bereitstellt, und zwar so, dass sie "dauernd als solche benutzt werden können" (§ 55 Abs. 1 BauG); im Allgemeinen setzt dies den Nachweis einer entsprechenden dinglichen Berechtigung, etwa aufgrund eines Bau- oder Benützungsrechts, voraus. In all diesen Fällen bildet die vorgängige Prüfung von Fragen aus dem Bereich des Privatrechts die rechtliche Grundlage für den Baubewilligungsentscheid. Demgegenüber sind privatrechtliche Einwände, wie der Hinweis auf eine Bauverbotsdienstbarkeit oder behauptete Eigentumsrechte Dritter, von den Baubewilligungsbehörden nicht zu beachten. Solche Rechte sind auf dem Zivilweg durchzusetzen. Aufgabe der Baubewilligungsbehörde ist es nicht, die Rechte Privater durch die Verweigerung einer Baubewilligung zu wahren, mögen diese auch noch so offenkundig sein. Diese Aufgabe ist von Verfassungs wegen den Zivilgerichten zugedacht (AGVE 2000, S. 246, Erw. 2b; 1992, S. 303, Erw. 2b; 1987, S. 225, Erw. 3b/aa; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1; WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/9.2).

- 18 - Höchstens bei offensichtlich fehlender Bauberechtigung erscheint es aus verfahrensökonomischen Gründen statthaft, auf das Baugesuch ausnahmsweise gar nicht einzutreten. In solchen Fällen erwies sich die Durchführung eines

Baubewilligungsverfahrens nämlich als sinnlos, weshalb dem Baugesuchsteller das erforderliche Rechtsschutzinteresse an der Prüfung seines Baugesuchs abzusprechen ist (vgl. AGVE 1987, S. 225, Erw. 3b/bb; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1; WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/9.2; Verwaltungsgericht Zürich, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 86/1985, S. 121; Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [PVG] 2011, S. 118 f.; 1990, S. 73; 1987, S. 48; 1982, S. 58; Urteile des Verwaltungsgerichts Graubünden R 12 70 vom 4. Dezember 2012, Erw. 2a; R 06 4 vom 26. April 2007, Erw. 3b; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013 [nachfolgend: Kommentar Baugesetz], N. 16 zu § 60; ANDREAS BAUMANN, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, 2007 [nachfolgend: Baubewilligungsverfahren], S. 74 f.).

E. 5.3.3

Unbestrittenermassen hat die angeblich durchleitungsbelastete Grundeigentümerin sieben der acht verbesserten Baugesuchpläne mitunterzeichnet, so auch den Plan "Situation mit Werkleitungen, Erschliessung zu Parzellen aaa + bbb Q.". Einzig den Plan "Werkleitungen Strasse, Erschliessung zu Parzellen aaa + bbb in Q." hat sie nur "unter Vorbehalt der Einsprache" unterzeichnet. Gemäss Einsprache vom 26. Mai 2020 stellten sich ihr insbesondere folgende Fragen: 2. Es werden Leitungen in meine Parzelle ccc gelegt. Ich habe keine Anfrage dafür erhalten. Ich wurde lediglich mit Plänen eingedeckt. Wo ist meine schriftliche Einwilligung? 3. Gemäss Beilage erhalte ich dafür eine Entschädigung, [d]ie Durchleitungsrechte sind im Grundbuch nicht vorgesehen! Zudem muss dies neu als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden. Wichtig ist auch den Unterhalt zu regeln inkl. der Strasse. 4. Weiter interessiert mich die Kostenangelegenheit. Da ich diese Leitungen nicht benötige, bezahle ich auch keine Erstellungskosten resp. -gebühren. Bei einer allf. späteren Benutzung würde ich eine Kostenbeteiligung als richtig erachten. Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz ausführte, der angeblich durchleitungsbelasteten Grundeigentümerin gehe es offensichtlich nicht darum, die Durchleitung zu verbieten, sie verlange aber eine klare Regelung in Form einer Dienstbarkeit. Die Beschwerdegegnerin reichte mit ihrer Beschwerdeantwort den Entwurf eines Dienstbarkeitsvertrags vom 22. September 2022 ein. Abgesehen davon bestreitet die Beschwerdeführerin nicht, dass zu Gunsten der Parzelle aaa und bbb ein - 19 - Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen ist. Die detaillierte Abklärung eines behaupteten Rechts zur Erstellung einer Baute bzw. Anlage auf einem fremden Grundstück ist jedoch nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörden bzw. der Rechtsmittelinstanzen im Baubewilligungsverfahren (vgl. AGVE 1992, S. 303, Erw. 3b). Bei unklaren Verhältnissen kann die Baubewilligungsbehörde – gleiches gilt für die Rechtsmittelbehörde – das Gesuch vielmehr bis zur Klärung der umstrittenen Frage durch den Zivilrichter zurückstellen oder dennoch die baurechtliche Prüfung einleiten (vgl. BAUMANN, Kommentar Baugesetz, N. 16 zu § 60; BAUMANN, Baubewilligungsverfahren, S. 75; siehe ferner auch Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2011.303 vom 28. November 2012, Erw. II/3.5). Sollte eine Baubewilligung erteilt werden und sich danach herausstellen, dass in zivilrechtlicher Hinsicht kein genügendes Recht zur Erstellung der Baute bzw. Anlage auf dem fremden Grundstück besteht, so wird von der Baubewilligung (aus zivilrechtlichen Gründen) kein Gebrauch gemacht werden können (zum Ganzen: Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2).

E. 6

Die Beschwerdeführerin bemängelt unter verschiedenen Gesichtspunkten, dass die Vorinstanz die Kosten der Profilkontrolle und der Baugesuchsprüfung durch die externe Bauverwaltung im Betrag von Fr. 2'375.00 nicht der Beschwerdegegnerin überwältzt habe.

E. 6.1.1

Mit Entscheid des Gemeinderats vom 9. August 2021 wurde für die Baugesuchsbehandlung und Bewilligungserteilung gemäss dem Gebührenreglement für das Bauwesen eine Gebühr erhoben. Der Gemeinderat hielt fest, Mehraufwendungen, die infolge Einreichung mangelhafter Gesuchsunterlagen oder Nichtbefolgung der Bauordnung entstünden, würden dem Gesuchsteller zusätzlich in Rechnung gestellt. Dasselbe gelte auch bezüglich der Auslagen für Gutachten, spezielle Beaufsichtigungen durch private Fachleute oder öffentliche Organe und dergleichen. Entsprechend wurde eine Grundgebühr (Fr. 200.00), "Kosten effektiver Aufwand" (Fr. 200.00), "Spezielle Kosten wie: - Profilkontrolle, baupolizeiliche Prüfung" (Fr. 2'375.00) und "Ausserordentlicher Aufwand" (Fr. 185.00) erhoben (Total Bearbeitungsgebühr: Fr. 2'960.00). Der Gemeinderat verfügte: "Die Bearbeitungsgebühr beträgt Fr. 2'960.00. Sie ist zahlbar innert 30 Tagen ab Rechtskraft dieses Entscheids."

E. 6.1.2

Die Beschwerdegegnerin stellte im vorinstanzlichen Verfahren (damals als Beschwerdeführerin) Antrag auf Aufhebung des gemeinderätlichen Entscheids und Bewilligung des Baugesuchs; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde. Sie brachte unter dem Titel "Kosten-

- 20 - und Entschädigungsfolgen" vor, die Kosten des Verfahrens seien ausgangsgemäss vollumfänglich der unterliegenden Partei aufzuerlegen. Zudem erschienen die Kosten für die baupolizeiliche Prüfung im Verhältnis zum Bauprojektwert relativ hoch (insbesondere, weil die Leitungssituation nicht einmal geprüft worden sei). Es scheine, als ob die Fehlleistungen und die Parteientschädigung aus dem vorausgehenden Verfahren miteingeflossen seien und sich die Gemeinde so über Gebühren ungerechtfertigt bereichere. Dementsprechend seien die Kosten des Vorverfahrens ebenfalls zu reduzieren.

E. 6.1.3

Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die Baubewilligungsgebühr, wenn eine Gemeinde die Aufgaben der Bauverwaltung extern erledigen lasse, dürfe sie diese nur in Rechnung stellen, wenn sie dafür über eine genügende gesetzliche Grundlage verfüge. Gemäss geänderter Praxis des Verwaltungsgerichts müsse die Rechtsgrundlage so ausgestaltet sein, dass die Bauherrschaft die Kosten vorgängig abschätzen könne. Im vorliegenden Fall fehle die nötige gesetzliche Vorsteuerung in einem Erlass, die es einer gebührenpflichtigen Person erlaube abzuschätzen, mit welchen Kosten sie für die Baugesuchsprüfung rechnen müsse. Mangels genügender gesetzlicher Grundlage könne daher die Gebühr von Fr. 2'375.00 nicht erhoben werden. Die Vorinstanz entschied folglich: "Der Gemeinderat wird angewiesen, die Baubewilligung für das Baugesuch 2020-16 zu erteilen. Dabei dürfen die Kosten der Baugesuchsprüfung durch die externe Bauverwaltung ("Spezielle Kosten" von Fr. 2'375.00) der Bauherrschaft nicht überwältzt werden."

E. 6.2.1

Zunächst macht die Beschwerdeführerin geltend, die Beschwerdeschrift an die Vorinstanz habe in diesem Punkt den Anforderungen gemäss § 43 Abs. 2 VRPG nicht genügt. Die Beschwerdegegnerin habe keinen Antrag auf Aufhebung der Gebührenposition "Spezielle Kosten" als Ganzes gestellt, sondern lediglich eine Reduktion der "Kosten für die baupolizeiliche Prüfung" verlangt.

E. 6.2.2

Die Beschwerdegegnerin beantragte im vorinstanzlichen Verfahren die Aufhebung des gemeinderätlichen Entscheids unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist der Antrag auf Änderung der vorinstanzlichen Kostenverlegung vom materiellen Beschwerdeantrag mitumfasst (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2013.27 vom 16. November 2016, Erw. II/8.4). Insofern umfasste der Antrag der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren auch die Aufhebung der gemeinderätlichen Kostenverlegung. Der Entscheid über

- 21 - die Kosten- und Entschädigungsfolgen unterliegt zudem der Officialmaxime. Die Behörden und Gerichte haben auch ohne entsprechende Parteibegehren von Amtes wegen darüber zu entscheiden (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG] vom 9. Juli 1968, 1998, N. 11 und N. 41 zu § 39 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 118 V 139; AGVE 1986, S. 57; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2009.194 vom 27. Oktober 2009, Erw. I/3.2). Hinzu kommt, dass der Gemeinderat keine separaten Gebühren je für die baupolizeiliche Prüfung und die Profilkontrolle erhob. Wie sich aus dem vorinstanzlichen Entscheid und der Abrechnung der regionalen Bauverwaltung (Beschwerdeantwortbeilage 6 der Beschwerdeführerin an die Vorinstanz) ergibt, verrechnete diese einen Aufwand von insgesamt Fr. 2'562.10. Dieser Betrag ergibt sich gemäss Vorinstanz aus der Rapportierung von 20 Stunden à Fr. 115.00, Spesen von Fr. 78.90 und einer Mehrwertsteuer von Fr. 183.18. Auf der Abrechnung ist die Profilkontrolle zwar mehrmals vermerkt. Jedoch wurde der diesbezügliche Aufwand (auch dort) nicht spezifisch ausgewiesen. Aus der Formulierung des gemeinderätlichen Entscheids ergibt sich zudem, dass die Profilkontrolle und die baupolizeiliche Prüfung als Beispiele für die speziellen Kosten aufgeführt wurden. Die Beschwerdeführerin kann aus ihrem Vorbringen daher auch unter diesem Gesichtswinkel nichts zu ihren Gunsten ableiten. Abgesehen davon wurde die Abrechnung der regionalen Bauverwaltung offenbar erst als Beilage zur Beschwerdeantwort an die Vorinstanz in das Verfahren eingebracht, so dass davon auszugehen ist, dass die Beschwerdegegnerin im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung an die Vorinstanz keine Kenntnis über die Zusammensetzung der speziellen Kosten hatte. Es kann ihr daher auch nicht vorgeworfen werden, sie hätte ihr Reduktionsbegehren unzulänglich konkret begründet, wie dies die Beschwerdeführerin tut.

E. 6.3.1

Weiter macht die Beschwerdeführerin eine Verletzung der Begründungspflicht bzw. ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (§ 22 Abs. 1 KV und Art. 29 Abs. 2 BV) durch die Vorinstanz geltend. Die Vorinstanz habe sich darauf beschränkt, den Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2019.114 zu zitieren.

E. 6.3.2

Wie vorne festgehalten (Erw. II/6.1.3) äusserte sich die Vorinstanz zunächst zu den Vorbringen und zur Art sowie zur rechtlichen Grundlage der umstrittenen Kosten. Sie hielt

fest, dass das kommunale Recht keine näheren Angaben zu den Grundzügen für die Bemessung enthalte. Anschliessend prüfte sie, ob damit eine genügende gesetzliche Grundlage vorlag. Dabei stützte sich die Vorinstanz über weite Strecken auf ein Zitat

- 22 - des verwaltungsgerichtlichen Entscheids WBE.2019.114 vom 24. Oktober 2019 (= AGVE 2019, S. 130). Darin wurde zusammenfassend erwogen, dass auch wenn der Kreis der Abgabepflichtigen und der Gegenstand der Abgabe genügend bestimmt definiert würden, wenigstens in einem generell-abstrakten (delegierten, unterstufigen) Erlass (des Gemeinderats) geregelt sein müsse, wie die von der Bauherrschaft zu tragenden Kosten der externen Bauverwaltung bemessen würden. Es spreche nichts dagegen, zumindest den der externen Bauverwaltung für ihre Tätigkeiten zu vergütenden Stundenansatz generell-abstrakt zu regeln oder einen Kostenrahmen festzulegen. Schliesslich kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Gebühr von Fr. 2'375.00 mangels genügender gesetzlicher Grundlage nicht erhoben werden könne.

E. 6.3.3

Auch wenn im von der Vorinstanz zitierten Entscheid des Verwaltungsgerichts die Anforderungen an eine gesetzliche Grundlage aufgeführt sind, ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Begründung der Vorinstanz in diesem Punkt eher knapp ausfiel. Dass es der Beschwerdeführerin nicht möglich gewesen sein soll, die Argumentation nachzuvollziehen, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache anzufechten, macht diese jedoch weder geltend noch ist dies ersichtlich. Aus der Begründung des angefochtenen Entscheids geht klar hervor, dass es der Bauherrschaft aufgrund von § 2 lit. a des Gebührenreglements für das Bauwesen der Gemeinde Q. vom _____ (Gebührenreglement) nicht möglich gewesen sei, die Kosten für die Baugesuchsprüfung abzuschätzen und dass damit gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung keine genügende gesetzliche Grundlage vorliege. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit dieser Argumentation denn auch auseinander und bestreitet dies. Eine Verletzung der Begründungspflicht bzw. des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ist damit zu verneinen.

E. 6.3.4

Die Beschwerdeführerin macht überdies geltend, das von der Vorinstanz herangezogene Urteil des Verwaltungsgerichts sei nicht einschlägig, da genannten Urteil ein Gebührenreglement betroffen gewesen sei, das zulasten des Baugesuchstellers sowohl eine Gebühr von 2 Promille der Baukosten als auch die Überwälzung der vollen Kosten der externen Bauverwaltung vorgesehen habe. Demgegenüber verrechne die Gemeinde Q. die vollen Kosten der externen Bauverwaltung nicht zusätzlich zu einer Promillegebühr und würden die Kosten der externen Bauverwaltung nur eingeschränkt weiterverrechnet. Diese Rüge zielt ins Leere. Strittig ist vorliegend, ob eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Gebühren für die externe Bauverwaltung gegeben ist, und darum ging es auch im zitierten Urteil des Ver-

- 23 - waltungsgerichts. Abgesehen davon verrechnete der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin auch vorliegend eine Grundgebühr und Kosten für den effektiven und den ausserordentlichen Aufwand in der Höhe von gesamthaft Fr. 585.00 – neben den Kosten für die externe Bauverwaltung. Diese schlugen mit einem Betrag von Fr. 2'375.00 zu Buche – gegenüber dem auf der Abrechnung der regionalen Bauverwaltung ausgewiesenen Betrag von Fr. 2'562.10. Damit betragen die Kosten für die externe

Bauverwaltung ein Vielfaches der übrigen Gebühren. Mit Blick auf die sich vorliegend stellenden Fragen und massgeblichen Bestimmungen weisen dieser und der im von der Vorinstanz zitierten AGVE 2019, S. 130, behandelte Fall im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführerin sogar viele Ähnlichkeiten auf, wie sich auch aus nachfolgender Erwägung ergibt.

E. 6.4.1

Die Beschwerdeführerin bestreitet eine Verletzung des Legalitätsprinzips. Mit § 2 Gebührenreglement in Verbindung mit § 55 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. vom _____ / _____ (BNO) bestehe eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Überwälzung der Kosten der Baugesuchprüfung durch die externe Bauverwaltung auf die Baugesuchstellerin. Bei den "Speziellen Kosten" handle es sich um kostenabhängige Kausalabgaben. Ihre Rechtmässigkeit könne einzelfallweise aufgrund des Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzips überprüft werden. Diese beiden Prinzipien taugten insbesondere bei Verwaltungsgebühren als Surrogat für eine offene gesetzliche Bemessungsgrundlage. Nähere Angaben, wie sie die Vorinstanz verlangt habe, seien nicht erforderlich. Die Abgabehöhe werde durch die beiden verfassungsrechtlichen Prinzipien in überprüfbarer Weise begrenzt. Das mache die "Speziellen Kosten" im Sinne von § 2 Gebührenreglement für die Abgabepflichtigen in hinreichender Weise voraussehbar.

E. 6.4.2

Wie die Beschwerdeführerin zum Teil selber festhält, bildeten die Auferlegung der Grundgebühr gemäss § 1 Abs. 1 lit. a Gebührenreglement von Fr. 200.00, der Kosten für den effektiven Aufwand gemäss § 1 Abs. 1 lit. b Gebührenreglement von Fr. 200.00 sowie der Kosten für den ausserordentlichen Aufwand gemäss § 3 Gebührenreglement von Fr. 185.00 nicht Gegenstand des angefochtenen Entscheids, weshalb sie auch nicht Streitgegenstand im vorliegenden Verfahren sind. Auch wenn sich hier (entsprechend AGVE 2019, S. 130 ff.) die Frage stellen kann, inwiefern neben den Kosten für die externe Bauverwaltung weitere Gebühren erhoben werden dürfen, ist nachfolgend einzig auf die gestützt auf § 2 lit. a Gebührenreglement vom Gemeinderat erhobenen speziellen Kosten in der Höhe von Fr. 2'375.00 einzugehen.

- 24 -

E. 6.4.3

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Q. hat gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100), § 5 Abs. 2 BauG und § 55 BNO das Gebührenreglement für das Bauwesen der Gemeinde Q. beschlossen. In der BNO ist Folgendes geregelt: § 54 Zuständigkeit 1 Der Gemeinderat kann Kommissionen mit beratender Funktion bestellen. Er kann für die Prüfung von Gesuchen und für Vollzugskontrollen externe Fachleute oder regionale Stellen beiziehen. 2 Der Gemeinderat kann die Bewilligung von Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, an die Regionale Bauverwaltung R. delegieren. Im Übrigen ist für Verfügungen und Entscheide aller Art der Gemeinderat zuständig. § 55 Gebührenreglement Die Gebühren für die Tätigkeit des Gemeinderates und der Verwaltung in den Bereichen Raumplanung, Natur- und Umweltschutz und Bauwesen sowie die Tragung der weiteren Verfahrenskosten (Auslagen für externe Fachleute und regionalen Stellen, Expertisen usw.) richten sich nach dem Gebührenreglement der Gemeinde. Im vom Gemeinderat als Grundlage für die Auferlegung der speziellen Kosten

genannten § 2 lit. a Gebührenreglement ist Folgendes vorgesehen: § 2 Spezielle Kosten
Spezielle Kosten werden zusätzlich erhoben für unter anderem: a) Kosten für: ■
Profilkontrolle, Publikation, die baupolizeiliche Prüfung (einschliesslich Brand-, Umwelt-,
und Zivilschutz, energetische Massnahmen, Farbberater, Fachberater, behinderten
gerechtes Bauen [zum Beispiel Procap] sowie dergleichen), ■ Baukontrollen ■
Werkleitungskontrollen (samt Kanalfernsehaufnahmen, Dichtigkeitskontrollen, Einmessen
Leitungskataster und so weiter) ■ Brandschutzkontrollen und Kontrollen von
Feuerungsanlagen samt Emissionsmessung (einschliesslich administrativer Aufwand)

E. 6.4.4

Der vorliegend umstrittene § 2 lit. a Gebührenreglement wurde von der Gemeindeversammlung erlassen und erfüllt damit das Erfordernis der Gesetzesform. Der Kreis der Abgabepflichtigen (Baugesuchsteller) und der Gegenstand der Abgabe (Einreichung eines Baugesuchs, für dessen Beurteilung der Gemeinderat die externe Bauverwaltung beiziehen darf) werden in § 2 lit. a Gebührenreglement in Verbindung mit § 54 BNO genügend be-

- 25 - stimmt definiert. In der aktuellen Fassung erlaubt § 2 lit. a Gebührenreglement es der Bauherrschaft jedoch nicht, die Kosten der externen Bauverwaltung vorgängig abzuschätzen. Wie von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid wörtlich wiedergegeben, erwoh das Verwaltungsgericht in AGVE 2019, S. 133: Dass für die Bemessung der Kosten die Schranken des Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzips zu beachten sind, macht sie nicht unbedingt vorraussehbarer, solange nicht bekannt ist, zu welchem Stundenansatz die externe Bauverwaltung abrechnet und wie gross der zeitliche Aufwand für die Prüfung eines Baugesuchs in etwa ist. Rein aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben könnte die externe Bauverwaltung jeweils unterschiedliche Stundenansätze anwenden und es existiert für sie auch keinerlei Anreiz, den Aufwand möglichst gering zu halten. Schliesslich kann es den Rechtsunterworfenen nicht zugemutet werden, in jedem konkreten Anwendungsfall überprüfen zu müssen oder auf dem Rechtsweg überprüfen zu lassen, ob der von der externen Bauverwaltung konkret betriebene Aufwand gerechtfertigt war, was naturgemäss mit einem nicht unerheblichen Ermessensspielraum verbunden ist (zum Ganzen: VGE vom 15. Juli 2019 [WBE.2019.38], S. 3 ff.). Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander, vielmehr lässt sie sie bei ihrer Argumentation ausser Acht bzw. widerspricht ihnen ohne klare Begründung. Anhaltspunkte, dass von dieser Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts abzuweichen wäre, sind nicht ersichtlich; es ist daran festzuhalten. Aus § 2 lit. a Gebührenreglement lassen sich nicht einmal die Grundzüge zur Bemessung der Kosten der externen Bauverwaltung entnehmen. Dass ein unterstufiger generell-abstrakter Erlass (des Gemeinderats) existieren würde, aufgrund dessen sich die Kosten für eine betroffene Bauherrschaft vorab in etwa abschätzen liessen, macht die Beschwerdeführerin weder geltend noch ist dies ersichtlich. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Bestehen einer genügenden gesetzlichen Grundlage verneinte. Die Gemeinde Q. wird das bestehende Gebührenreglement entsprechend anzupassen haben.

E. 7

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. III. 1. Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrenskosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden

Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG). Abweichend von letzterem Grundsatz sind einer Gemeinde jedoch Verfahrenskosten aufzuerlegen, wenn sie selbst Beschwerde führt und unterliegt (vgl. AGVE 2006, S. 283, Erw. 2; Entscheide

- 26 - des Verwaltungsgerichts WBE.2021.125 vom 27. Mai 2021, Erw. III/1.1; WBE.2020.91 vom 31. August 2020, Erw. II/1.1; WBE.2015.502 und WBE.2015.503 vom 17. August 2016, Erw. III/2.1). Ausgangsgemäss sind daher die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. 2. Ausserdem hat die Beschwerdeführerin der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwalts, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Bei einem Streitwert bis Fr. 20'000.00 beträgt in Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Entschädigung Fr. 600.00 bis Fr. 4'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz beträgt der Streitwert vorliegend Fr. 5'375.00 und liegt damit im unteren Bereich des vorgegebenen Rahmens. Die Schwierigkeit des Falls ist mittel und der Aufwand liegt über dem Durchschnitt. Insgesamt erscheinen Parteikosten in der Höhe von Fr. 2'500.00 sachgerecht. Das Verwaltungsgericht erkennt:

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