

# **BGer 1C 299/2015 vom 13. April 2016**

Bundesgericht, 2016-04-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_299\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_299_2015)

FR: TF 1C 299/2015 du 13 avril 2016

IT: TF 1C 299/2015 del 13 aprile 2016

## **Regeste**

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen ( BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführerin hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist als Adressatin der umstrittenen Rückbauverfügung zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Da auch die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Nach Art. 105 Abs. 1 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat. Die Beschwerdeführerin kann die Feststellung des Sachverhalts nur rügen, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich ( Art. 9 BV ) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann ( Art. 97 Abs. 1 BGG ). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen. Andernfalls können Rügen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der von den Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden ( Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.; 137 III 226 E. 4.2 S. 233 f.; je mit Hinweisen).

### **E. 2**

Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, das BVU habe eine Verschlechterung vorgenommen, ohne sie vorher anzuhören.

#### **E. 2.1**

Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, der Entscheid des BVU habe die Beschwerdeführerin besser und nicht schlechter gestellt als der Rückbaubeschluss der Gemeinde. Gemäss diesem Beschluss hätte die Beschwerdeführerin das Attikageschoss innert Frist gemäss der Baubewilligung zurückbauen müssen. Nach dem Entscheid des BVU habe sie innert Frist "nur" mitzuteilen, dies tun zu wollen. Zusätzlich habe sie die Möglichkeit erhalten, ein kostenoptimiertes Umbauprojekt einzureichen.

#### **E. 2.2**

Mit diesen Ausführungen hat die Vorinstanz zum Ausdruck gebracht, dass sie die Rüge, das BVU habe den wiederherzustellenden "rechtmässigen Zustand" bezüglich der Grundfläche des Attikageschosses von 334,3 m<sup>2</sup> auf 248,6 m<sup>2</sup> reduziert, ohne die Beschwerdeführerin

vorgängig anzuhören, mangels einer Schlechterstellung bzw. eines Nachteils als unbegründet erachtete. Damit war die Beschwerdeführerin in der Lage, den vorinstanzlichen Entscheid insoweit sachgerecht anzufechten, weshalb entgegen ihrer Meinung die Vorinstanz ihre Begründungspflicht erfüllte ( BGE 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; 141 III 28 E. 3.2.4 S. 41; je mit Hinweisen).

### **E. 2.3**

Die Beschwerdeführerin macht auch vor Bundesgericht geltend, ihre Rechtslage sei verschlechtert worden, weil im Rückbaubeschluss der Gemeinde nur die Verringerung der Fläche des Attikageschosses auf 334,30 m<sup>2</sup> verlangt worden sei und das BVU diese Fläche auf 248,60 m<sup>2</sup> reduziert habe, wenn der Umbau nicht gemäss der ursprünglichen Baubewilligung vorgenommen werde. Die Beschwerdeführerin sei vor dieser Verschlechterung ihrer Rechtslage durch das BVU nicht angehört worden. Damit sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden, weil sie keine Gelegenheit gehabt habe, ihren Rekurs in Kenntnis der drohenden Änderung zurückzuziehen.

### **E. 2.4**

Mit diesen Ausführungen lässt die Beschwerdeführerin ausser Acht, dass die Gemeinde mit ihrem Rückbaubeschluss keinen von den bewilligten Plänen abweichenden Umbau des Attikageschosses erlauben durfte, welcher der anwendbaren Baugesetzgebung widerspricht. Da diese Gesetzgebung gemäss den unangefochtenen vorinstanzlichen Erwägungen nur ein Attikageschoss mit einer Fläche von 248,60 m<sup>2</sup> zulässt, darf diese Fläche bei einem von den bewilligten Plänen abweichenden Umbau auch gemäss dem Rückbaubeschluss der Gemeinde nicht überschritten werden. Indem dies das BVU in seiner Verfügung klarstellte, hatte es die Rechtslage der Beschwerdeführerin nicht verschlechtert. Damit brauchte das BVU dazu keine vorgängige Stellungnahme der Beschwerdeführerin einzuholen. Für diese stellte auch der Umstand, dass das BVU als Alternative zum Umbau gemäss den bewilligten Plänen eine kostengünstigere Rückbauvariante vorschlug, keine Verschlechterung dar, weil sie weiterhin berechtigt ist, das von der Gemeinde ursprünglich (rechtsfehlerhaft) bewilligte Bauvorhaben zu realisieren. Das BVU war daher auch nicht verpflichtet, bezüglich der von ihm vorgeschlagenen alternativen Rückbauvariante, bei der Beschwerdeführerin eine vorgängige Stellungnahme einzuholen.

### **E. 2.5**

Aus dem Gesagten folgt, dass entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin aus dem unterlassenen Widerruf der Baubewilligung, die rechtsfehlerhaft eine Fläche 334,30 m<sup>2</sup> zulies, nicht abgeleitet werden kann, dass auch bei einem von den bewilligten Plänen abweichenden Umbau diese rechtswidrige Geschossfläche zugelassen werden müsste. Damit fiel das Verwaltungsgericht entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht in Willkür, wenn es bezüglich eines von der Baubewilligung abweichenden Umbaus die Einhaltung der zugelassenen Fläche von 248,6 m<sup>2</sup> verlangte.

### **E. 3.1**

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, das BVU habe in seinem Entscheid vom 23. April 2014 erstmals die Ersatzvornahme angedroht. Mit dieser Androhung stehe die Beschwerdeführerin näher an der Ersatzvornahme und müsse dafür einen Kostenvorschuss über Fr. 300'000.-- leisten, was für sie eine Schlechterstellung bewirke. Da der Beschwerdeführerin keine Gelegenheit gegeben worden sei, sich vorgängig zur Androhung der Ersatzvornahme zu äussern und in Kenntnis der drohenden Änderung des

angefochtenen Beschlusses die Beschwerde zurückzuziehen, sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden.

### **E. 3.2**

Da die Baubehörden grundsätzlich verpflichtet sind, rechtskräftige Entscheide zu vollstrecken, erweist sich die Androhung der Ersatzvornahme für den Fall, dass die betroffene Person der Abbruchverfügung nicht innert Frist Folge leistet, zumindest bei schweren Verstössen gegen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts als unumgänglich, um den rechtmässigen Zustand herbeizuführen, ohne dass den Behörden diesbezüglich ein Entschliessungsermessen zusteht (Urteil 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 6.4). Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, der Gemeinde stehe im vorliegenden Fall trotz des schweren Verstosses gegen die Vorschriften des Baurechts bezüglich der Androhung bzw. Vornahme der Ersatzvornahmen im Falle der Verweigerung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ein Ermessen zu. Vielmehr bringt sie einzig vor, ihr stehe die Ersatzvornahme mit deren Androhung näher. Damit ist jedoch kein relevanter Nachteil verbunden, weil an der blossen Verzögerung einer unumgänglichen Rechtsfolge kein schützenswertes Interesse bestehen kann. Dass der verlangte Kostenvorschuss von maximal Fr. 300'000.-- zu hoch sei, weil die Umbaukosten tiefer seien, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Vielmehr geht sie selber von Rückbaukosten zwischen Fr. 300'000.-- und Fr. 1'337'000.-- aus. Damit wurden der Beschwerdeführerin mit der Androhung der Ersatzvornahme mit dem entsprechenden Kostenvorschuss nur die gesetzlichen Rechtsfolgen aufgezeigt, was ihre Rechtslage nicht verschlechterte. Unter diesen Umständen war das BVU nicht verpflichtet, ihr Gelegenheit einzuräumen, sich vorgängig zur Anordnung der Ersatzvornahme zu äussern. Dies wird dadurch bestätigt, dass die Beschwerdeführerin nicht geltend macht, sie hätte ihren Rekurs beim BVU zurückgezogen, wenn sie gewusst hätte, dass dieses für den Fall der unterlassenen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands die Ersatzvornahme androhen werde (vgl. Urteil 1C\_730/2013 vom 4. Juni 2014 in E. 6.4).

### **E. 4.1**

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, das BVU habe seine Schätzung der Umbaukosten der Beschwerdeführerin nicht vorgängig zustellen müssen, weil es dafür auf internes Fachwissen Zugriff genommen und keine externe Auskunft eingeholt habe. Insoweit liege keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Zudem habe sich die Beschwerdeführerin im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mit dem vom BVU vorgeschlagenen Rückbau zweier Wohnungen und den von diesem geschätzten Rückbaukosten inhaltlich nicht auseinandergesetzt, sondern einzig in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gerügt.

### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, das BVU habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem es bezüglich der Kosten für den verlangten Rückbau auf eine Schätzung eines nicht namentlich benannten Raumplaners abgestellt und den von ihm geschätzten Betrag von Fr. 300'000.-- in der Interessenabwägung berücksichtigt habe, ohne der Beschwerdeführerin vorgängig die Möglichkeit zu geben, sich dazu zu äussern. Dabei sei unerheblich, dass das BVU auf internes Fachwissen zurückgegriffen habe, weil das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV auch gewährleiste, dass sich die betroffene Partei vorgängig zu einem internen Fachbericht äussern könne. Zudem habe das BVU das rechtliche Gehör verletzt,

weil es in seinem Entscheid nicht angegeben habe, welche Person die Kostenschätzung vorgenommen habe. Erst anlässlich der Verhandlung des Verwaltungsgerichts sei gesagt worden, es sei ein Architekt FH, der Abteilung Raumentwicklung gewesen. Diese Gehörsverletzung habe im vorinstanzlichen Verfahren nicht geheilt werden können, da das Verwaltungsgericht nicht über die gleiche Kognition verfüge wie das BVU.

#### **E. 4.3**

Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann (BGE 137 I 195 E. 2.3.2 S. 197 f.; Urteil 4A\_35/2015 vom 12. Juni 2015 E. 2.3; je mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung haben die Grundsätze von Treu und Glauben und des Verbots des Rechtsmissbrauchs auch im Verfahrensrecht Geltung. Danach ist es nicht zulässig, formelle Rügen, welche in einem frühen Stadium hätten geltend gemacht werden können, bei ungünstigem Ausgang noch später vorzubringen (BGE 119 Ia 221 E. 5a S. 228 f. mit Hinweisen). So darf mit der Geltendmachung von Ablehnungsgründen nicht zugewartet werden. Wer einen solchen Grund nicht unverzüglich nach dessen Kenntnisnahme geltend macht, verwirkt daher den Anspruch auf seine spätere Anrufung (BGE 139 III 120 E. 3.2.1 S. 124 ; 138 I 1 E. 2.2 S. 4 ; 136 I 207 E. 3.4 S. 211; je mit Hinweisen). Auch kann der Anspruch auf eine öffentliche Verhandlung gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK verwirkt sein, wenn eine Partei im kantonalen Verfahren keine solche Verhandlung beantragte, obwohl sie dazu unter den gegebenen Umständen nach Treu und Glauben Anlass gehabt hätte (BGE 119 Ia 221 E. 5b S. 229 f.).

#### **E. 4.4**

Gemäss § 55 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Aargau vom 4. Dezember 2007 können mit der Beschwerde beim Verwaltungsgericht die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden. Die Beschwerdeführerin konnte damit im vorinstanzlichen Verfahren rügen, das BVU habe mit seiner Schätzung der Grössenordnung der Kosten für den Rückbau von zwei Wohnungen den Sachverhalt unrichtig festgestellt (vgl. BGE 135 II 369 E. 3.3 S. 374). Diese Rüge hätte die Vorinstanz frei prüfen müssen, weshalb eine eventuelle Gehörsverletzung bezüglich dieser Schätzung im vorinstanzlichen Verfahren hätte geheilt werden können. Zudem hätte die Beschwerdeführerin der Schätzung des BVU eine eigene (abweichende) Schätzung entgegenstellen können, was für sie ohne grossen Aufwand möglich gewesen wäre, da ihr Verwaltungsratspräsident, C.\_\_\_\_\_, Architekt ist und er bereits die Kosten für den Rückbau des gesamten Attikageschosses und der neuen Errichtung von zwei Attikawohnungen auf ca. 1,3 Mio. Franken geschätzt hat. Dennoch verweigerte er anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung vom 28. April 2015 jegliche Stellungnahme zur Kostenschätzung des BVU, obwohl er dazu vom Vorsitzenden aufgefordert und darauf hingewiesen worden war, dass der Fachrichter des Verwaltungsgerichts diese Schätzung als plausibel erachte. Nach den Erläuterungen des Vertreters des BVU zur Schätzung der Rückbaukosten stellten die Vertreter der Beschwerdeführerin zu diesen Kosten keine weiteren Fragen, nachdem sich der Vorsitzende nach solchen Fragen ausdrücklich erkundigt hatte (vgl. Protokoll des Verwaltungsgerichts vom 28. April 2015 S. 2 ff.). Unter diesen Umständen wäre die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren nach Treu und Glauben gehalten gewesen, weitere Angaben zur Kostenschätzung des BVU zu verlangen bzw. entsprechende Fragen zu stellen, wenn sie

daran interessiert gewesen wäre. Indem sie dies unterliess, verzichtete sie auf solche Angaben, weshalb sie ihren möglichen Anspruch darauf verwirkte, bzw. sie gegen das Verbot des Rechtsmissbrauchs verstösst, wenn sie vor Bundesgericht geltend macht, ihr rechtliches Gehör sei verletzt worden, weil sie zur Kostenschätzung des BVU mangels hinreichender Angaben keine Stellungnahme habe abgeben können. Damit erweist sich auch der Einwand als unbegründet, das Verwaltungsgericht habe auf die kostenoptimierte Rückbauvariante mangels Unterlagen nicht abstellen dürfen. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführerin auch im bundesgerichtlichen Verfahren keine inhaltliche Kritik an der Kostenschätzung des BVU vorbringt, sondern sich weiterhin darauf beschränkt, eine Verletzung ihres Gehörsanspruches zu behaupten. Aus dem Gesagten folgt, dass bezüglich der Kostenschätzung des BVU auch der Anspruch der Beschwerdeführerin auf ein faires Verfahren gemäss Art. 6 Ziff. 1 EMRK nicht verletzt wurde.

#### **E. 4.5**

Dies wird dadurch bestätigt, dass die Beschwerdeführerin vor Bundesgericht nicht beanstandet, dass das Verwaltungsgericht ihren guten Glauben bei der rechtswidrigen Errichtung des Attikageschosses verneinte und es in antizipierter Beweiswürdigung auf weitere Abklärungen bezüglich der Rückbaukosten verzichtete, weil es annahm, diese Kosten seien aufgrund des fehlenden guten Glaubens der Beschwerdeführerin ohnehin nur in geringfügigem Mass zu berücksichtigen. Da dies zutrifft, ist die genaue Bestimmung der Kosten für den Rückbau von zwei Wohnungen im vorliegenden Fall nicht erforderlich, zumal offensichtlich ist, dass dieser Rückbau nach der allgemeinen Lebenserfahrung wesentlich weniger Aufwand verursacht, als der Abbruch von vier entsprechenden Wohnungen mit zusätzlicher Erstellung zweier neuer Wohnungen. Damit stehen, wenn mit der Beschwerdeführerin für den Umbau gemäss der Baubewilligung von Kosten in der Höhe von etwa 1,3 Mio. Franken ausgegangen wird, die Rückbaukosten für den beschränkten Rückbau der Grössenordnung nach unabhängig von der Kostenschätzung des BVU fest, weshalb dieser Schätzung keine eigenständige entscheidrelevante Bedeutung zukommt (vgl. E. 5.1 und 5.3 hiernach).

#### **E. 5.1**

Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet eine Eigentumsbeschränkung und ist folglich nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist ( Art. 36 BV ). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen oder privaten Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist ( BGE 140 I 2 E. 9.2.2 S. 24 mit Hinweisen). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht ( BGE 132 II 21 E. 6 S. 35 mit Hinweis). Auf die Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse

berücksichtigen ( BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f.; Urteil 1C\_300/2015 vom 14. März 2016 E. 6.2).

### **E. 5.2**

Die Vorinstanz führte im Rahmen der Prüfung der Verhältnismässigkeit aus, die unbewilligte Erweiterung des Attikageschosses führe zu einer Ausnutzungsziffer von 0.82, was die zulässige Ausnutzungsziffer von höchstens 0.6 erheblich überschreite und damit eine Übernutzung des Grundstücks um 36,7 % bewirke. Damit könne nicht von einer unbedeutenden Abweichung vom Erlaubten gesprochen werden, zumal ein gewichtiges öffentliches Interesse daran bestehe, dass die zur Beschränkung der Baudichte festgelegten Ausnutzungsziffern eingehalten würden. Das BVU habe die Rückbauverfügung des Gemeinderats insoweit ergänzt, als es der Beschwerdeführerin zusätzlich zur Möglichkeit, die Attikawohnungen gemäss den bewilligten Plänen zu errichten, erlaubt habe, ein Baugesuch einzureichen, das die zulässige Ausnutzungsziffer einhalte und auf die bereits bestehende Baustruktur Rücksicht nehme. Demnach beschränke sich die ergänzte Rückbauverfügung auf diejenigen Massnahmen, die für die Herstellung des rechtmässigen Zustands unerlässlich seien. Den gewichtigen öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, seien im beschränkten Mass die finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin entgegenzustellen. Diese beziffere die Rückbaukosten für den Abbruch des Attikageschosses und dessen Wiederaufbau gemäss der ursprünglichen Baubewilligung auf 1,37 Mio. Franken. Die Kosten für einen beschränkten Rückbau je einer 2,5- und einer 3,5-Zimmerwohnung schätze das BVU auf Fr. 250'000.-- bis Fr. 300'000.-- was das Verwaltungsgericht, dem ein Architekt ETH als fachkundiger Richter angehöre, als realistisch erachte. Zusätzlich seien unnütze Aufwendungen für die Errichtung der beiden bestehenden Wohnungen zu berücksichtigen, weshalb der Vertreter des BVU von einem finanziellen Nachteil von etwa Fr. 500'000.-- ausgegangen sei. Da die Rückbaukosten aufgrund des fehlenden guten Glaubens nur in geringfügigem Mass zu berücksichtigen seien, könne in diesem Zusammenhang auf weitere Abklärungen verzichtet werden. Klar sei, dass die Kosten für den Rückbau hoch seien. Dennoch könnten die finanziellen Interessen der Beschwerdeführerin angesichts ihrer Bösgläubigkeit, der erheblichen Abweichung vom Erlaubten und des sehr hoch zu gewichtenden öffentlichen Interesses am Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung nicht überwiegen. Der streitbetroffene Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführerin sei ihr daher zumutbar.

### **E. 5.3**

Die Beschwerdeführerin bringt vor, sie erachte den Rückbau als unverhältnismässig. Zur Begründung bringt sie vor, von ihr hätte kein Rückbau auf eine Fläche von 248,6 m<sup>2</sup> verlangt werden dürfen, weil der Gemeinderat ursprünglich fehlerhaft eine Fläche von 334,3 m<sup>2</sup> bewilligt habe. Dieser Einwand ist jedoch unbegründet (vgl. E. 2.5 hiervor). Zudem bringt sie vor, der finanzielle Schaden bei einem Umbau gemäss den bewilligten Plänen käme auf Fr. 1'337'000.-- zuzüglich Mietzinsreduktionen und -verluste zu stehen. Die kantonalen Instanzen hätten nicht auf die Kostenschätzung eines ungenannten Raumplaners abstellen dürfen, von der keine Unterlagen existierten. Auch dieser Einwand bezüglich der Gewährung des rechtlichen Gehörs hat sich als unbegründet erwiesen (vgl. E. 4.4 hievor). Sodann wendet die Beschwerdeführerin ein, das Verwaltungsgericht habe bei der Kostenschätzung ausser Acht gelassen, dass der Rückbau erschwert werde, weil er erdbebensicher erfolgen müsse und das Gebäude über eine kontrollierte Lüftung verfüge.

Damit rügt sie dem Sinne nach eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung, ohne diese Rüge jedoch rechtsgenügend zu begründen, weshalb sie nicht zu hören ist (vgl. E. 1.2 hievor). Schliesslich beruft sich die Beschwerdeführerin auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Basel-Landschaft vom 16. Dezember 1998, der einen Rückbau eines Mehrfamilienhauses aufgrund einer Überschreitung der zulässigen Sockelgeschoss- und Gebäudehöhe um 50 cm (ohne Einfluss auf die Aussicht der benachbarten Häuser) bei Vermögensinteressen von über 1 Mio. Franken als unverhältnismässig qualifizierte (BLVGE 1998/1999 E. 9 S. 103 ff.; zitiert in: ANDREAS BAUMANN, Das Baubewilligungsverfahren nach aargauischem Recht, 2007, S. 155). Aus diesem Entscheid kann die Beschwerdeführerin jedoch - selbst wenn von Rückbaukosten von über einer Mio. Franken ausgegangen würde - nichts zu ihren Gunsten ableiten, weil eine Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe um 50 cm bezüglich der Gewichtung der öffentlichen Interessen nicht mit einer wesentlichen Überschreitung der Ausnutzungsziffer, bzw. der bewilligten Fläche des Attikageschosses um ca. 109 m<sup>2</sup> bzw. seiner zulässigen Fläche um ca. 194 m<sup>2</sup>, verglichen werden kann, zumal an der Verhinderung derart erheblicher Überschreitungen der Ausnutzungsziffer namentlich aus Gründen der Rechtsgleichheit ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht, was die Beschwerdeführerin nicht bestreitet (vgl. BGE 92 I 104 E. 3 S. 106; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, 2. Aufl. 1985, N. 7a zu § 155 BauG/AG). Unter diesen Umständen durfte die Vorinstanz die öffentlichen Interessen am verlangten Rückbau unter Berücksichtigung des fehlenden guten Glaubens der Beschwerdeführerin trotz hoher Rückbaukosten als überwiegend qualifizieren, ohne diese Kosten genau bestimmen zu müssen. Damit erweist sich die strittige Wiederherstellungsverfügung als verhältnismässig, weshalb sie entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keinen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt.

## **E. 6**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang hat die Beschwerdeführerin die Gerichtskosten zu tragen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Den in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegenden Behörden steht keine Parteientschädigung zu ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

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