

Mit dem angefochtenen Beschluss erteilte der Gemeinderat H. die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch einer Scheune und von Nebengebäuden sowie den Neubau eines Doppel- und eines Einfamilienhauses und erhob hierfür Bewilligungs- und Kontrollgebühren in der Höhe von Fr. 27'415.-- bzw. Fr. 23'590.--. In Disp.-Ziff. 3.9 des Beschlusses wurde die Nebenbestimmung statuiert, dass die Zahlung der Gebühren Voraussetzung für die Erteilung der Baufreigabe sei.

Aus den Erwägungen:

8.1.1 Zuletzt macht der Rekurrent geltend, dass Disp.-Ziff. 3.9 aufzuheben sei. Der Baubeginn und der Baufortgang dürften nur insoweit durch den Rekurs gehindert werden, als der Ausgang des Verfahrens die Bauausführung beeinflussen könne (vgl. § 339 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Wenn die Vorinstanz die Baufreigabe an die Suspensivbedingung knüpfe, dass die Gebühren bezahlt worden seien, so würde dies zu einer unzulässigen Ausdehnung der Suspensivwirkung führen. Mit der (nach effektivem Aufwand festzusetzenden) Gebühr in Disp.-Ziff. 13.1.2 für die Baukontrollen stehe die Disp.-Ziff. 3.9 im Übrigen in einem unauflösbaren Widerspruch. Der Aufwand für die Baukontrollen sei im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung unbekannt. Vor Kenntnis des Aufwands könnten jedoch keine Gebühren für die Baukontrollen erhoben werden. Wenn die Baufreigabe an die Bezahlung der Kontrollgebühren geknüpft werde, so könne die Baufreigabe nie erfolgen.

8.1.2 Die Vorinstanz entgegnet dem, dass gemäss Art. 9 Gebührentarif der Gemeinde H. (GebT) der Zahlungseingang der Baubewilligungsgebühren Voraussetzung für die Baufreigabe sei. Da es sich bei den Baukontrollgebühren um Vorschusskosten handle, sei nicht zu beanstanden, dass diese vor Baufreigabe zu begleichen seien.

8.2 Können inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen (§ 321 Abs. 1 PBG). Voraussetzungen für den Erlass von Nebenbestimmungen ist zunächst das Vorhandensein einer gesetzlichen Grundlage. Darüber hinaus müssen Nebenbestimmungen mit dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit vereinbar sein (Art. 36 Abs. 1 und 3 der Bundesverfassung [BV]).

Gemäss § 326 lit. a PBG darf mit der Ausführung eines Bauvorhabens – ausgenommen dem Spezialfall in lit. b – nur begonnen werden, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind. Diesbezüglich erteilt die Baubehörde i. d. R. praxisgemäss eine schriftliche Baufreigabe.

8.3 Die Baubewilligungsgebühr ist ein Entgelt für die Erteilung der Baubewilligung. Die Gebühr bzw. deren Bezahlung hat jedoch mit der

Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens (d.h. mit der Einhaltung der Bauvorschriften) keinen Zusammenhang. Sie ist weder erforderlich, um inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens zu beheben noch wird dadurch der rechtmässige Zustand des Bauprojekts gesichert. Bei Disp.-Ziff. 13.1 und Disp.-Ziff. 3.9 handelt es sich demnach nicht um Nebenbestimmungen gemäss § 321 PBG.

§ 326 lit. a PBG bezieht sich nach seinem Sinn und Zweck nicht auf sämtliche in einer Baubewilligung geregelten Nebenbestimmungen, sondern nur auf baurechtliche Nebenbestimmungen im Sinne von § 321 PBG, welche Einfluss auf das Bauvorhaben bzw. dessen rechtmässigen Zustand und die Bauausführung haben. Die Bestimmung lässt keinen Raum für die Normierung ergänzender – insbesondere sachfremder – Voraussetzungen für die Baufreigabe durch den kommunalen Gesetzgeber. Insofern widerspricht Art. 9 Abs. 6 GebT, welcher die Baufreigabe an die Zahlung der Bewilligungsgebühren knüpft, übergeordnetem Recht, weshalb ihm vorliegend die Anwendung zu versagen ist.

Disp.-Ziff. 3.9 fehlt es demnach an einer gesetzlichen Grundlage, weshalb sie ersatzlos aufzuheben ist.