

Notariat  
Steuerrecht  
Bau- und Immobilienrecht  
Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht  
Allgemeines Zivilrecht  
[www.voser.ch](http://www.voser.ch)



## Gebühren im Baubewilligungsverfahren

### I Einleitung

Immer wieder sind Bauherrschaften mit (aus ihrer Sicht) überhöhten Gebühren konfrontiert – sei es, weil die Gemeinde für die Behandlung des Baugesuchs eine externe Bauverwaltung und/oder eine externe Fachstelle beiziehen hat, oder weil die Gemeinde zufolge eines Beweisantrags eines Einwenders ein Fachgutachten eingeholt hat. Sie stellen sich die Frage, ob die verfügte Gebühr in ihrem Bestand und ihrer Höhe berechtigt ist und wie allenfalls dagegen vorzugehen ist.

In diesem LEXpress erläutern wir Ihnen die wesentlichen Aspekte der Erhebung von Gebühren und präsentieren Fallbeispiele aus der Praxis aus dem Kanton Aargau.

### II Rechtsgrundlagen

#### 1. Öffentliche Abgaben

Öffentliche Abgaben werden zwischen Steuern und Kausalabgaben unterschieden. Während Steuern nicht von einer Gegenleistung des Staates abhängen und in diesem Sinne von Bürgern «voraussetzungslos» geschuldet sind<sup>1</sup>, werden Kausalabgaben

als Geldleistung definiert, welche die Privaten kraft öffentlichen Rechts als Entgelt für bestimmte staatliche Leistungen oder Vorteile bezahlen müssen<sup>2</sup>. Die Leistung, welche der Staat erbringt, ist dabei der Entstehungsgrund (causa), damit die Privatperson zu einer Geldzahlung verpflichtet werden kann. Aus diesem Grund wird vorausgesetzt, dass ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung besteht<sup>3</sup>.

#### 2. Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip

Baubewilligungsgebühren sind Kausalabgaben und stellen somit das Entgelt für die vom Baugesuchsteller veranlassten Amtshandlungen (Behandlung/Prüfung von Baugesuchen und Voranfragen, Fällen von Vorentscheiden, Bewilligungserteilung, Bewilligungsverweigerung, aber auch gemeinderätliche Anordnungen ausserhalb eines Baubewilligungsverfahrens) dar. Wesentlich ist dabei, dass mit den Gebühren die tatsächliche Inanspruchnahme der staatlichen Leistung entschädigt wird<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> ADRIAN HUNGERBÜHLER, *Grundsätze des Kausalabgaberechts* in: ZBL 104/2003, S. 507

<sup>2</sup> ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 8. A, Zürich 2020, Rz. 2753.

<sup>3</sup> PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 4. A, Zürich 2014, § 57 Rz. 18.

<sup>4</sup> PIERRE TSCHANNEN/ULRICH ZIMMERLI/MARKUS MÜLLER, § 57 Rz. 20

Die Qualifikation der Baubewilligungsgebühren als Kausalabgaben hat zur Folge, dass für die Baubewilligungsgebühren die Gebührenprinzipien, d.h. das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip, und damit zusammenhängend auch die besonderen Anforderungen an die gesetzliche Grundlage der Abgabe gelten<sup>5</sup>. Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gebührenertrag die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen soll<sup>6</sup>. Zum Gesamtaufwand sind nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen<sup>7</sup>. Demgegenüber konkretisiert das Äquivalenzprinzip gemäss konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot für den Bereich der Kausalabgaben<sup>8</sup>. Es bestimmt, dass eine Gebühr nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich dabei nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs. Dabei darf auf schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden, weshalb die Gebühren nicht in jedem Fall genau dem erbrachten Verwaltungsaufwand entsprechen müssen. Sie sollen jedoch nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind<sup>9</sup>.

### 3. Baubewilligungsgebühren im Besonderen

Im Kanton Aargau sind erstinstanzliche Verfahren grundsätzlich unentgeltlich (§ 31 Abs. 1 VRPG<sup>10</sup>). Abweichende Bestimmungen sind jedoch vorbehalten. Einen solchen Vorbehalt enthält § 5 Abs. 2 BauG<sup>11</sup>. Danach können für Entscheide über Baugesuche und Enteignungen auch von der ersten Instanz Gebühren und Kosten auferlegt werden. Diese Bestimmung ist aber gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts nicht direkt anwendbar<sup>12</sup>. Will eine Gemeinde einem Baugesuchsteller für die Behandlung eines Baugesuchs Gebühren und Kosten auferlegen, muss die Gemeindeversammlung bzw. der Einwohnerrat die einzelnen Gebühren- und Kostentarife in einem kommunalen Erlass (in der Regel in einem Gebührenreglement) beschliessen (vgl. §§ 20 Abs. 2 lit. i und 16 Abs. 2 GG<sup>13</sup>).

Aus dem kommunalen Erlass müssen alsdann die wesentlichen Elemente der Abgabe, d.h. der Kreis der Abgabepflichtigen [Baugesuchsteller], der Gegenstand der Abgabe [abgabebegründende Tatbestände] und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen [Bemessungsgrundlage] hervorgehen (vgl. Art. 127 Abs. 1 und Art. 164 BV), wobei gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts bei kostenabhängigen Kausalabgaben – wie etwa bei Gebühren – die Anforderungen an die Bemessungsgrundlage gelockert werden dürfen, sofern die Abgabenhöhe durch das Äquivalenz- und Kostendeckungsprinzip begrenzt werden kann<sup>14</sup>. Diese Prinzipien entbinden aber die Gemeinden nicht davon, wenigstens in einem generell-abstrakten (delegierten, unterstufigen) Erlass (des Gemeinderats) zu regeln, wie die vom Baugesuchsteller zu

tragenden Kosten (z.B. der externen Bauverwaltung) zu bemessen bzw. wie die zu erhebenden Gebühren letztlich zu berechnen sind<sup>15</sup>. Gemäss Rechtsprechung sind die Festlegung eines Kostenrahmens (mit einer Unter- und Obergrenze), die Angabe des zu vergütenden Stundensatzes bzw. eines Stundentarifs<sup>16</sup> wie auch eine auf die Bau- oder Gebäudeversicherungssumme gestützte Gebühr sowie auch Pauschalgebühren zulässig<sup>17</sup>.

## III Praxisbeispiele

### 1. Überwälzung von Kosten externer Bauverwaltung

Das Verwaltungsgericht hatte 2023 einen Fall zu beurteilen, in welchem eine Gemeinde gegenüber einer Bauherrschaft eine Baubewilligungsgebühr von total CHF 74'000.00 verfügte, wovon rund CHF 58'000.00 unter dem Titel «Kosten externer Bauverwaltung» (ca. total 25'000) und «Gutachterkosten» (ca. CHF 33'000.00) strittig waren. Das einschlägige Gebührenreglement sah vor, dass Entscheide in Bausachen gebührenpflichtig sind und die Kosten des effektiven Aufwands (der Gemeinde selbst und ihr entstehende Kosten bei Aufträgen an Dritte) nach ortsüblichen Ansätzen entschädigt werden müssen. Weiter enthielt das Gebührenreglement die Regelung, wonach die Kosten für u.a. Vorabklärungen, Gutachten und spezielle Beaufsichtigungen zulasten von Baugesuchstellern zu entschädigen sind<sup>18</sup>.

Nachdem aus dem Gebührenreglement – erlassen durch die Gemeindeversammlung – der Kreis der abgabepflichtigen Person (Baugesuchsteller) wie auch der abgabebegründende Tatbestand (Prüfung/Behandlung von Baugesuchen durch die Gemeinde selbst und/oder durch Bezug externer Fachstellen) ersichtlich waren, war unter den Parteien einzig die Bemessungsgrundlage (d.h. wie die Gebühren berechnet wurden) strittig. Die Gemeinde stellte sich auf den Standpunkt, dass ihr die verfügten Kosten zufolge der Beauftragung externer Bauverwaltung und der Einholung von Gutachten effektiv entstanden seien, weshalb die Kosten vom Baugesuchsteller als Kostenverursacher zu entschädigen seien. Demgegenüber war der Baugesuchsteller der Auf-

<sup>5</sup> Art. 127 und Art. 164 der Bundesverfassung der schweizerischen Eidg. vom 18. April 1999 (BV; SR 101); ISABELLE HÄNER, Kausalabgaben, Bern 2015, S. 1.

<sup>6</sup> BGE 145 I 52 E. 5.2.2; 143 I 227 E. 4.2.2; 141 V 509 E. 7.1.2

<sup>7</sup> BGE 141 V 509 E. 7.1.2; 126 I 180 E. 3a/aa

<sup>8</sup> BGE 141 I 105 E. 3.2.2; BGE 132 II 47 E. 4.1 je mit Hinweisen

<sup>9</sup> Zum Ganzen: BGE 126 I 180 E. 3a/bb mit Hinweisen

<sup>10</sup> Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 4. Dezember 2007 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200)

<sup>11</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100)

<sup>12</sup> Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463 vom 26. September 2023, E. 6.2

<sup>13</sup> Gesetz über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (Gemeindegesetz, GG; SAR 171.100)

<sup>14</sup> BGE 143 II 283 E. 3.5; 141 V 509 E. 7.1.1; 135 I 130 E. 7.2 und 123 I 248 E. 2 mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 2C\_992/2020 vom 23. September 2021, E. 3.

<sup>15</sup> Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463 vom 26. September 2023, E. 6.3.2.3; Entscheid des DBVU BVURA.21.515 vom 27. Oktober 2022, E. 5.4.3

<sup>16</sup> BGE 123 I 248 E. 3d mit weiteren Hinweisen; Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463 vom 26. September 2023, E. 6.3.2.3; AGVE 2019, S. 131 f.

<sup>17</sup> Urteil des Bundesgerichts 2C\_517/2007 vom 15. August 2008, E. 2.4

<sup>18</sup> Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463 vom 26. September 2023, E. 6.3.1



fassung, ihm sei die Höhe der Gebühren gestützt auf das anwendbare Gebührenreglement nicht absehbar gewesen, weshalb es an einer Bemessungsgrundlage und letztlich an einer hinreichenden gesetzlichen Grundlage fehle.

Das Verwaltungsgericht erwog, das Gebührenreglement weise zwar darauf hin, dass die «Kosten des effektiven Aufwands nach ortsüblichen Ansätzen» zu ersetzen seien und davon sowohl die von der Gemeinde erbrachten Leistungen wie auch die ihr entstehenden Kosten bei Aufträgen an Dritte umfasst würden. Damit sei für Abgabepflichtige zwar erkennbar, dass zur Prüfung von Bauanfragen und -gesuchen auch Dritte hinzugezogen werden könnten, es fehle im Gebührenreglement aber gänzlich eine Bestimmung, die Rückschlüsse auf die Höhe des für eine Weiterverrechnung für von der Gemeindeverwaltung selbst erbrachte oder extern bezogene Leistungen anwendbaren Stundenansatzes zulassen. Die Bestimmungen würden weder Leitplanken zur Bemessung der Kosten enthalten noch würden sie den Gemeinderat verpflichten, den Bauherrn über den Zuzug externer Fachpersonen oder den mutmasslichen Kostenrahmen zu orientieren. Zwar verweise das Gebührenreglement in Bezug auf die Bemessung der Kosten auf «ortsübliche Ansätze», jedoch ohne diese näher zu definieren. Die Bestimmungen würden es der Bauherrschaft nicht erlauben, diese Kosten vorgängig abzuschätzen. Solange auch nicht bekannt sei, zu welchem Stundensatz die externe Bauverwaltung abrechne und wie gross der zeitliche Aufwand für die Prüfung eines Baugesuchs ungefähr sei, seien die anfallenden Gebühren oder auch nur ein grober Kostenrahmen für die Bauherrschaft nicht abschätzbar. Schliesslich könne den Abgabepflichtigen nicht zugemutet werden, in jedem konkreten Anwendungsfall überprüfen zu müssen bzw. auf dem Rechtsweg überprüfen zu lassen, ob der verwendete Stundensatz und konkret betriebene Aufwand gerechtfertigt

gewesen seien. Nachdem das Gebührenreglement nicht einmal die Grundzüge zur Bemessung der Kosten der externen Bauverwaltung oder weiterer beigezogener Dritter vorsah und keinen Kostenrahmen, auch nicht im unterstufigen generell-abstrakten Erlass, festlegte, erachtete das Verwaltungsgericht das Legalitätsprinzip als verletzt und damit die Kosten der geltend gemachten externen Bauverwaltung als unrechtmässig<sup>19</sup>.

Die angefochtenen Kosten der externen Bauverwaltung wurden im konkreten Fall mangels einer Bemessungsgrundlage im Gebührenreglement aufgehoben, ohne dass das Gericht die Verhältnismässigkeit der Gebührenhöhe zu beurteilen hatte. Zu Gebührenhöhen im Allgemeinen ist an diese Stelle anzumerken, dass der Aufwand der externen Bauverwaltung mit Blick auf das Äquivalenzprinzip nicht ohne Weiteres 1:1 auf die Bauherrschaft überwälzt werden darf. Vielmehr sind die Gemeinden, die mit der externen Bauverwaltung im Vertragsverhältnis stehen, gehalten, sich mit den geltend gemachten Aufwendungen der externen Bauverwaltung auseinanderzusetzen und die Kosten derselben unter Berücksichtigung des Äquivalenzprinzips weiterzuverrechnen.

## 2. Überwälzung von Gutachterkosten

Die Überwälzung von Gutachterkosten auf den Baugesuchsteller ist nicht in jedem Fall erlaubt. Vielmehr sind Gutachten und Expertisen nur dort angebracht, wo Themen behandelt werden müssen, welche sich ausserhalb des Rahmens der üblichen Bauverwaltungstätigkeiten bewegen oder wenn die Einholung eines Gutachtens explizit vorgeschrieben ist<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463 vom 26. September 2023

<sup>20</sup> AGVE 2000, S. 575; Entscheid des DBVU BVURA.18.617 vom 9. Mai 2019, S. 7

Das Departement Bau und Verkehr (nachfolgend: DBVU) hatte 2022 einen Fall zu beurteilen, in welchem Gutachtenkosten strittig waren<sup>21</sup>. Im konkreten Fall befand sich die Bauparzelle im Perimeter eines Gestaltungsplangebiets, für welches die einschlägigen Sondernutzungsvorschriften eine Gutachterpflicht vorschrieben. Somit war die Frage, ob für die Beurteilung des Baugesuchs die Einholung eines Fachgutachtens überhaupt angebracht und notwendig war, nicht strittig. Vielmehr waren die Gutachterkosten in ihrer Höhe strittig, da die Sondernutzungsvorschriften vorschrieben, dass Projekte im betreffenden Gestaltungsplanperimeter von einem Fachgremium mit drei Fachexperten begutachtet und genehmigt werden sollen.

Das streitbetroffene Bauprojekt wurde in der Folge dreimal begutachtet, woraus eine Verdreifachung der Gutachterkosten entstand. Behandelt wurden dabei nebst den architektonischen und ortsbildschutztechnischen Punkten Themen wie die Einhaltung der im Gestaltungsplan vorgegebenen Abstände und Baumasse sowie Fragen der Erschliessung, Parkierung, Freiraumgestaltung und der energieeffizienten Materialisierung und Konstruktion des geplanten Bauvorhabens, welche gemäss DBVU keine über das Fachwissen einer professionellen Bauverwaltung hinausgehenden besonderen Fachkenntnisse voraussetzten und somit keiner gutachterlichen Beurteilung bedurften. Schliesslich erwog das DBVU, dass die Einsetzung dreier Gutachter zur Beurteilung des streitbetroffenen Bauprojekts – wenn auch die einschlägigen Sondernutzungsvorschriften dies vorsehen<sup>22</sup> – mit Blick auf die Tatsache, dass das Ortsbild der betreffenden Gemeinde gemäss ISOS lediglich eine lokale Bedeutung aufweist, fachlich gänzlich unnötig war und die vollständige Überwälzung der entsprechenden dreifachen Gutachterkosten auf die Bauherrschaft unverhältnismässig ist, mit der Folge, dass die angefochtenen Gutachterkosten bis auf die Hälfte herabgesetzt wurden. Das Verwaltungsgericht bestätigte die vom DBVU vorgenommene Kürzung um die Hälfte der Gutachterkosten und liess die Frage, ob in diesem Fall gar eine weitergehende Kürzung der Gutachterkosten angezeigt gewesen wäre, aufgrund des Verbots der Schlechterstellung («reformatio in peius»), das Verwaltungsgericht darf nicht über die Beschwerdeanträge hinausgehen, vgl. § 48 Abs. 2 VRPG offen<sup>23</sup>.

### 3. Weiterverrechnung von Anwaltskosten der Gemeinde

Das DBVU hatte 2024 einen Fall zu beurteilen, in welchem eine Gemeinde der Bauherrschaft nebst den Gebühren für die Baugesuchsbeurteilung durch ihre Bauverwaltung die Kosten für die Abklärungen durch einen Rechtsanwalt auferlegte<sup>24</sup>. Das einschlägige Gebührenreglement sah vor, dass der Gemeinderat für die Baugesuchsprüfung externe Fachleute beziehen kann, wenn er dieses für nötig erachtet. Gestützt auf die Bestimmung erachtete es das DBVU grundsätzlich als zulässig, wenn der Gemeinderat bei komplexeren Rechtsfragen externe Fachleute, namentlich einen Rechtsanwalt, bezieht und allenfalls ein Rechtsgutachten in Auftrag gibt. Das DBVU erwog mit Verweis auf das Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463, dass die Überbindung von Gutachterkosten, worunter auch die Kosten für den Bezug eines Rechtsvertreters zu subsumieren

seien, weder die Festlegung eines Stundensatzes noch eines Kostenrahmens voraussetze, sondern nur geschuldet sei, wenn der Bezug gerechtfertigt sei. Ein Gutachten sei ein Bericht einer sachkundigen Person zu spezifischen Aspekten eines Sachverhalts, zu deren Festlegung und/oder Würdigung die beurteilenden Behörden selbst nicht in der Lage wären. Gutachten von Sachverständigen seien – soweit keine spezielles gesetzliche Gutachterpflicht besteht – grundsätzlich nur anzurufen, wenn zur Ermittlung des Sachverhalts besondere Sachkenntnisse erforderlich seien, über welche ein fachlich ausgebildeter Bauverwalter üblicherweise nicht verfüge, wobei der Behörde diesbezüglich ein erhebliches Ermessen zu komme. Hingegen sei die Einholung eines Gutachtens für gewöhnliche und ständig wiederkehrende Rechtsfragen bzw. für eine allgemeine juristische Beratung einer Gemeinde nicht angebracht. Für die Beantwortung der Frage, ob es sich bei der Tätigkeit des beigezogenen Rechtsanwalts um eine eigentliche gutachterliche Tätigkeit oder um eine normale Bauverwaltertätigkeit handle, sei somit massgebend, ob bei einem fachlich ausgebildeten Bauverwalter der erforderliche Sachverständnis vorausgesetzt werden dürfe bzw. könne. Im konkreten Fall waren gemäss DBVU keine derart komplexen Rechtsfragen zu beantworten, die ausserhalb der gewöhnlichen Verwaltungstätigkeit gelegen hätten. Vielmehr war ausschliesslich die Frage der Erschliessung zu klären, was eine normale, von der Bauverwaltung zu erbringende Tätigkeit betraf, welche keine vertieften juristischen Kenntnisse voraussetzte. Der Bezug des Rechtsanwalts durch den Gemeinderat als Unterstützung für die Bauverwaltung war demnach nicht notwendig, weshalb die angefochtenen Anwaltskosten aufgehoben wurden.

### 4. Überhöhte Behandlungsgebühr

In einem (noch nicht rechtskräftigen) Entscheid vom 11. Dezember 2025 (publiziert in der AGVE) hatte sich das Verwaltungsgericht u.a. mit der Frage der Verhältnismässigkeit einer Behandlungsgebühr der kantonalen Verwaltung für ein Kiesabbauprojekt auseinanderzusetzen<sup>25</sup>. Diese verfügte für die Behandlung eines Kiesabbauprojekts nebst der «Maximalgebühr von CHF 40'000.00 für die Beurteilung nach Umweltrecht» eine Behandlungsgebühr von rund CHF 30'000.00. Das Verwaltungsgericht erwog, dass die angefochtene Behandlungsgebühr nur Aufwendungen beziehen dürfe, welche nicht umweltrechtliche Belange betreffen würden, da mit der Maximalgebühr von CHF 40'000.00 die umweltrechtliche Beurteilung des Projekts bereits abgegolten worden sei. Im Vordergrund würden daher die Aufwendungen zweier Abteilungen und ein gewisser Koordinationsaufwand einer weiteren Abteilung der kantonalen Verwaltung stehen. Eine Behandlungsgebühr von CHF 30'000.00 (zusätzlich zur erhobenen Maximal-

<sup>21</sup> Entscheid des DBVU BVURA.21.515 vom 27. Oktober 2022

<sup>22</sup> Zur akzessorischen Anfechtbarkeit einer Sondernutzungsvorschrift im (nachgelagerten) Baubewilligungsverfahren: Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463 vom 26. September 2023, E. 7.3

<sup>23</sup> Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2022.463 vom 26. September 2023, E. 7.4.3

<sup>24</sup> Entscheid des DBVU BVURA.24.346 vom 18. Dezember 2024

<sup>25</sup> Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2024.45 vom 11. Dezember 2025, E. 5.6

gebühr von CHF 40'000.00) stehe in keinem Verhältnis zum Verfahrens- und Prüfungsaufwand, die von dieser Gebühr abgedeckt werde. Zwischen der Gebührenhöhe und dem Wert der Leistung bestehe selbst unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Nutzens für die Bauherrschaft kein vernünftiges Verhältnis, weshalb die Behandlungsgebühr das Äquivalenzprinzip verletze und aufzuheben sei. Da der Aufwand der kantonalen Behörden nicht ausreichend substantiiert war, wurde die Angelegenheit zur Neufestsetzung einer angemessenen Behandlungsgebühr im Sinne der Erwägungen des Verwaltungsgerichts an die kantonale Verwaltung zurückgewiesen.

#### IV Fazit

Baubewilligungsgebühren sind öffentliche Abgaben, welche aufgrund des Legalitätsprinzips im Abgabenrecht nur gestützt auf eine gesetzliche Grundlage erhoben werden dürfen. Diese muss nicht nur den Kreis der abgabepflichtigen Personen und die abgabebegründenden Tatbestände umschreiben, sondern auch festlegen, wie die Gebühren zu berechnen sind. In der

Praxis sind die Festlegung eines Kostenrahmens oder eines Stundentarifs, aber auch Pauschalgebühren verbreitet. Baubewilligungsgebühren dürfen höchstens kostendeckend sein und müssen stets in einem vernünftigen Verhältnis zum objektiven Wert der staatlichen Leistung stehen (sog. Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip). Den Gemeinden wird daher empfohlen, die Rechnungen der externen Fachstellen (bspw. externer Bauverwaltung) vor Weiterverrechnung zu prüfen und für eigene Aufwände auch ihre (gesamten) Verwaltungskosten im Bauwesen zu kennen, andernfalls lässt sich nicht ermitteln, ob die Gebühren im konkreten Fall kostendeckend und verhältnismässig sind oder nicht. Schliesslich können die Bauherrschaften zur Übernahme der Gutachter- und Expertisenkosten nur verpflichtet werden, wenn die Einholung eines solchen im Einzelfall entweder notwendig war oder vorgeschrieben ist. Selbst im Falle einer Gutachterpflicht müssen die Kosten von der Bauherrschaft nicht im vollen Umfang bezahlt werden, sofern die Kosten unverhältnismässig sind.

#### Autorin:

MLaw Inka Tschudin, Rechtsanwältin, CAS in Datenschutz

## IHRE SPEZIALISTEN IM BAU- UND IMMOBILIENRECHT:



**Dr. Peter Heer**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV  
Bau- und Immobilienrecht



**Dr. Lukas Breunig-Hollinger**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV  
Bau- und Immobilienrecht



**Dr. Thomas Röthlisberger**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV  
Bau- und Immobilienrecht



**MLaw Inka Tschudin**  
Rechtsanwältin,  
CAS in Datenschutz



**MLaw Jacqueline Alf**  
Rechtsanwältin



**MLaw Dominik Greder**  
Rechtsanwalt,  
MAS UZH in Real Estate



**MLaw Gregor Jordi**  
Rechtsanwalt,  
Notariatspraktikant



**MLaw Artan Xhemajli**  
Rechtsanwalt



**MLaw Remo Di Marco**  
Rechtsanwalt