

BAU- UND IMMOBILIENRECHT

AKTUELLE THEMEN – KOMMENTIERTE ENTSCHEIDE – PRAXISFÄLLE

APRIL 2026
NEWSLETTER 04



Liebe Leserin, lieber Leser

Mit Gebühren im Baubewilligungsverfahren starten wir unsere heutige Ausgabe. Immer wieder erheben Bauherren Einspruch gegen (aus ihrer Sicht) überhöhte Gebühren. Praxisbeispiele geben Klarheit über die Rechtmässigkeit und Höhe verfügter Gebühren. Das Verhältnis von Sondernutzungsplänen und Baubewilligungsverfahren steht im Mittelpunkt unseres Beitrags ab Seite 6. Anhand zweier Gerichtsurteile aus dem Kanton Luzern werden die Anforderungen an die Planungsstufe

aufgezeigt und anhand von ausgewählten Aspekten konkretisiert.

Und ab Seite 8 geben wir Ihnen einen Einblick in ein energieautarkes Wohnen und Leben. Was zeichnet eine echte Autarkie oder eine Teilautarkie aus? Ab Seite 11 dreht sich letztlich alles um den Pachtvertrag. Worin liegt der Unterschied zur Miete?

Wir wünschen Ihnen eine anregende Lektüre

Joel Weishaupt, Redaktor

IN DIESER AUSGABE:

- Top-Thema:
Gebühren im
Baubewilligungsverfahren Seite 1
- Best Practice:
Sondernutzung
und Baubewilligung Seite 6
- Best Practice:
Autark Seite 8
- Best Practice:
Pachtvertrag Seite 11

Gebühren im Baubewilligungsverfahren

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 beigezogen 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.

■ Von Inka Tschudin

Rechtsgrundlagen

► Öffentliche Abgaben

Bei öffentlichen Abgaben wird zwischen Steuern und Kausalabgaben unterschieden. Während Steuern nicht von einer Gegenleistung des Staats abhängen und in diesem Sinne von Bürgern «voraussetzungslos» ge-

schuldet sind,¹ werden Kausalabgaben als Geldleistung definiert, welche die Privaten kraft öffentlichen Rechts als Entgelt für bestimmte staatliche Leistungen oder Vorteile bezahlen müssen.² Die Leistung, welche der Staat erbringt, ist dabei der Entstehungsgrund (causa), damit die Privatperson zu einer Geld-

zahlung verpflichtet werden kann. Aus diesem Grund wird vorausgesetzt, dass ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung besteht.³

► 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.⁴



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.⁵ Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gebührenertrag die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen soll.⁶ Zum Gesamtaufwand sind nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen.⁷ Demgegenüber konkretisiert das Äquivalenzprinzip gemäss konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot für den Bereich der Kausalabgaben.⁸ 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 dürfen 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.⁹

► Baubewilligungsgebühren im Besonderen

Im Kanton Aargau sind erstinstanzliche Verfahren grundsätzlich unentgeltlich (§ 31 Abs. 1 VRPG¹⁰). Abweichende Bestimmungen sind jedoch vorbehalten. Einen solchen Vorbehalt enthält § 5 Abs. 2 BauG¹¹. 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.¹² 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 GG¹³).

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.¹⁴ 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.¹⁵ Gemäss Rechtsprechung sind die Festlegung eines Kostenrahmens (mit einer Unter- und Obergrenze), die Angabe des zu vergütenden Stundensatzes bzw. eines Stundentarifs¹⁶ wie auch eine auf die Bau- oder Gebäudeversicherungssumme gestützte Gebühr sowie auch Pauschalgebühren zulässig.¹⁷

Praxisbeispiele

► 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.– verfügte, wovon rund CHF 58 000.– unter dem Titel «Kosten externer Bauverwaltung» (ca. total CHF 25 000.–) und «Gutachterkosten» (ca. CHF 33 000.–) 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 Beaufichtigungen zulasten von Baugesuchstellern zu entschädigen sind.¹⁸

Nachdem aus dem Gebührenreglement – erlassen durch die Gemeindeversammlung – der Kreis der abgabepflichtigen Personen (Baugesuchsteller) wie auch der abgabebegründende Tatbestand (Prüfung/Behandlung von Baugesuchen durch die Gemeinde selbst und/oder durch Beizug 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 verfügbaren 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 Auffassung, ihm sei die Höhe der Gebühren gestützt auf das anwendbare Gebührenregle-



Zum Verhältnis von Sondernutzungsplänen und Baubewilligungsverfahren

In diesem Beitrag geht es um das Verhältnis von Sondernutzungsplänen – auf der Basis der im Kanton Luzern gebräuchlichen Bezeichnung Gestaltungsplan genannt – und dem Baubewilligungsverfahren. Soweit raum- und umweltbezogene Themen auf beiden Stufen und in den Verfahren wiederkehrend zu behandeln sind, stellen sich Fragen nach deren Verbindlichkeit bzw. Möglichkeit zur Anpassung sowie nach dem Detaillierungsgrad. Anhand von zwei Urteilen des Kantonsgerichts Luzern im Jahr 2025 werden die Anforderungen an die jeweilige Planungsstufe aufgezeigt und anhand von ausgewählten Aspekten konkretisiert.

■ Von Reto von Glutz

Reminder Gestaltungsplan

Gestaltungspläne sind sogenannte Sondernutzungspläne (§ 15 Abs. 1 lit. d i.V.m. §§ 74 ff. PBG LU). Im Kanton Luzern müssen Gestaltungspläne eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 65 Abs. 2 PBG). Ein detaillierter Sondernutzungsplan kann Elemente eines baurechtlichen Vorentscheids mit den Wirkungen einer eigentlichen Baubewilligung enthalten, deren Rechtmässigkeit im Baubewilligungsverfahren nicht mehr überprüft werden kann (BGE 145 II 176 E. 4.2; BGE 131 II 103 E. 2.4.1).

Wer gegen diese verbindlichen Rahmenbedingungen vorgehen will, muss entsprechend den Gestaltungsplan anfechten. Vorbehalten bleibt die vorfrageweise (akzessorische) Überprüfung eines (Sonder-)Nutzungsplans,

welche nur ausnahmsweise zulässig ist (vgl. BGE 148 II 417 E. 3.3; LGVE 2025 IV Nr. 13 E. 3.1). Im Baubewilligungsverfahren kann in Bezug auf das im Gestaltungsplan Geregelte nur noch vorgebracht werden, das Bauvorhaben verstosse gegen das bereits mit der Nutzungsplanung Festgelegte.

Im GP-Verfahren gewährte Ausnahmbewilligung ist verbindlich

Das Kantonsgericht Luzern hatte einen Rechtsfall zu beurteilen, bei welchem die Gemeinde bereits mit dem Gestaltungsplan für das konkrete Bauprojekt eine verbindliche Regelung über die Zulässigkeit der Unterschreitung des regulären Waldabstands auf 15 m verfügt hatte. Der Gestaltungsplan und mit ihm diese Anordnung blieb unangefochten und erwuchs in Rechtskraft (2011). Im Baubewilligungsverfahren im Jahr 2023 erteilte der Gemeinderat sodann die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Dagegen führte die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald im November 2023 Beschwerde. Sie beantragte die Aufhebung der Baubewilligung und vor allem die Verweigerung einer Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands.

Das Kantonsgericht bestätigte, dass die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde über die Bewilligung von Ausnahmen entscheiden darf. Die Stellungnahme der kantonalen Behörden Landwirtschaft und Wald (lawa) und Raum und Wirtschaft (rawi) würden keine verbindliche Wirkung für die Vorinstanz entfalten. Der Gemeinderat habe in seinem Kompetenzbereich gehandelt und sei unabhängig von der Einschätzung der Dienststelle lawa dazu befugt gewesen, die Bewilligung für die Unterschreitung des regulären Waldabstands zu erteilen. Das höchste kantonale Gericht liess zwar durchblicken, dass die im Gestaltungsplan genehmigte Ausnahmbewilligung eventuell nicht der kantonalen Praxis entspreche und konkrete Sicherheitsbedenken durchaus bestehen könnten. Unter Verweis auf die Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit bestätigte es aber den Bestand der bereits im Gestaltungsplan festgelegten Ausnahmbewilligung und wies die Beschwerde der kantonalen Dienststelle ab (vgl. Urteil 7H 23 264 vom 20.1.2025, auszugsweise veröffentlicht als LGVE 2025 IV Nr. 13, E. 4).

Daraus folgt, dass Ausnahmbewilligungen, die bereits im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan verbindlich erteilt worden waren, im anschliessenden Baubewilligungsverfahren ihre Wirkung entfalten und die Bauherrschaft dementsprechend ausführen darf.

Ausgewählte Aspekte

In einem anderen Rechtsfall, in welchem der Verfasser die Einsprecher (Nachbarn) in einem Verfahren über die Genehmigung des Gestaltungsplans B. in einer Luzerner Gemeinde vertritt, ging das Kantonsgericht Luzern «aus prozessökonomischen Gründen» auf gewisse weitere Rügen der Beschwerdeführer ein, da sie auch im weiteren Verfahrensverlauf aktuell bleiben (die Sache war zuvor zur neuen Beurteilung und neuen Begründung an die Vorinstanz [Gemeinderat] zurückgewiesen worden; Urteil 7H 24 195 vom 14.10.2025



Fachwissen to go – jetzt in der WEKA Digital Library App

Jetzt installieren und Ihren Newsletter auch unterwegs lesen!

