

Beschwerdelegitimation Dritter, Bausperre, Streitwert

- **Fehlende Beschwerdelegitimation des Architekten, eine Bausperre anzufechten (Erw. 4.2)**
- **Bausperre: Ausführungen zum Begriff "Zurückstellen" eines Baugesuchs (§ 30 BauG; Erw. 5.2)**
- **Streitwert bei Beschwerden gegen Bausperren (Erw. 6)**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 8. September 2015 (BVURA.15.122)

Aus den Erwägungen

4.2

Die Beschwerdelegitimation richtet sich nach § 42 VRPG (vgl. auch VGE IV/82 vom 10. Dezember 2010, S. 6). Die Bauherrschaft ist ohne Weiteres zur Beschwerde gegen eine Bausperre legitimiert. Der Architekt des Baugesuchs gilt demgegenüber als Dritter im Verfahren.

Einer genaueren Prüfung bedarf die Beschwerdelegitimation von Dritten. Im baurechtlichen Rechtsmittelverfahren bildet die Anfechtung einer Verfügung durch einen Dritten zuungunsten des Verfügungsadressaten den Regelfall. Ergreifen demgegenüber Drittpersonen zugunsten des Verfügungsadressaten ein Rechtsmittel, kommt den gesetzlichen Anforderungen an die Legitimation ganz besondere Bedeutung zu. Eine Drittbeschwerde zugunsten des Adressaten eines Entscheids wird im Allgemeinen als unnötig abgelehnt; sie kommt, sofern sie nicht spezialgesetzlich vorgesehen ist, nur in Frage, wenn der Dritte ein eigenes, selbständiges und unmittelbares Rechtsschutzinteresse besitzt. Eine Vertragspartei des Verfügungsadressaten wird dadurch, dass ein Entscheid Rückwirkungen auf das Vertragsverhältnis zeitigen kann, nicht ohne Weiteres zum unmittelbar Betroffenen. Nur in besonders gelagerten Fällen kann sich für sie eine unmittelbare, legitimationsbegründende Betroffenheit ergeben. In Baubewilligungsstreitigkeiten haben regelmässig verschiedene Vertragspartner der Bauherrschaft – wie Architekten, Unternehmer oder Kreditgeber – ein Interesse am Ausgang des Verfahrens; die Rechtsprechung hat daraus jedoch bisher nicht den Schluss gezogen, dass diesen Beteiligten die Legitimation zur Anfechtung eines negativen Bewilligungsentscheides anstelle oder neben der Bauherrschaft zustehe (Baurechtsentscheide des Kantons Zürich [BEZ] 2014, Nr. 47, S. 43 f. mit Hinweis).

Zur Bejahung einer unmittelbaren Betroffenheit reicht ein Vertragsverhältnis des Dritten zum Verfügungsadressaten für sich allein regelmässig nicht aus. Vielmehr braucht der Dritte ein gewichtiges spezifisches, konkretisiertes Interesse, das durch die Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Verfügung gewahrt werden kann (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2006, S. 206 f. mit Hinweisen). Ein qualifiziertes Interesse eines Dritten im Rahmen vertraglicher Verbindungen wird von der Rechtsprechung beispielsweise bejaht, wenn dem Verfügungsadressaten eine Tätigkeit verboten oder erlaubt wird, die er unmittelbar im oder gegen das Interesse des Dritten ausübt (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 20. Februar 2012 [2C_642/2011], teilweise publiziert in BGE 138 II 162; Entscheid des Verwaltungsgerichts Zürich vom 31. Mai 2007, [VB.2007.00101], Erw. 1.2.; MARTIN BERTSCHI, in: ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2014, § 21 N 81). ... Wenn sich zum Beispiel ein gegenüber dem Verfügungsadressaten (Bauunternehmen) ausgesprochenes Verbot gegen sein Tätigwerden für eine Drittperson (Bauherrschaft) richtet, ist diese Drittperson (Bauherrschaft) legitimiert, die gegenüber dem von ihr beauftragten Bauunternehmen verfügte Baueinstellung anzufechten. Könnte sie einzig die Verfügung ihr selbst gegenüber anfechten, würde sie im Falle einer erfolgreichen Anfechtung die Möglichkeit verlieren, ihr Bauvorha-

ben mit dem Bauunternehmen aus- bzw. weiterzuführen (VGE III/130 vom 24. November 2014, S. 6). ...

4.7

Der Beschwerdeführer war zum Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung ... verfahrensrechtlich nur Architekt des Baugesuchs, nicht Bauherr. Die Bauherrschaft lag bei der Grundeigentümerin, wie der gemeinsame Rechtsvertreter ausführte.

Als Architekt des Baugesuchs ist er gestützt auf die vorgenannte Rechtsprechung (Erw. 4.2) grundsätzlich nicht legitimiert, eine Bausperre anzufechten. Dass er am Grundstück dinglich berechtigt ist oder in besonderer Weise obligatorische Rechte am Grundstück hat, weist er nicht nach (vgl. BGE 133 II 353 ff.). Da er zum Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung die Bauherrschaft nicht innehatte und die Legitimation zum Zeitpunkt der Beschwerde gegeben sein muss, ist er nicht legitimiert. Die Erbengemeinschaft als Bauherrschaft hat darauf verzichtet, die Bausperre anzufechten.

Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers als Architekten des Baugesuchs ist daher nicht einzutreten. ...

5.

5.1

Wäre auf die Beschwerde einzutreten, wäre sie abzuweisen, soweit nicht aus anderen Gründen auf sie nicht einzutreten wäre, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt.

5.2

An den Ausführungen des Gemeinderats, dass das Baugesuch die laufende Zonenplanung im Sinn von § 30 BauG erschwert, ist nicht zu zweifeln. Wie genau und ob überhaupt ein Landabtausch stattfinden wird, ist dabei unerheblich, denn so oder so erschwerte das Bauprojekt die vorgesehene Auszonung oder die Erschliessung bei einer Zonierung und damit die Planung, was der Beschwerdeführer nicht substantiiert bestreitet.

Liegt eine geänderte Situation vor, kann die Bauherrschaft begründet ein neues Gesuch einreichen, das auch das alte Gesuch sein kann, denn das jetzige Gesuch wird gemäss dem Gesetzeswortlaut nur zurückgestellt. Teilweise wird dies wie vorliegend als Sistierung bezeichnet, was aber insofern missverständlich sein könnte, weil das Gesuch nicht einfach nach Ablauf der Bausperre und einer allfällig anschliessenden Planungszone weitergeführt werden kann. Es braucht nach Ansicht des BVU ein neues Baugesuch, das dem dannzumal geltenden Recht entsprechen muss. Nachbarn, namentlich neu zugezogene, können nicht vom Verfahren ausgeschlossen werden mit dem Hinweis, dass früher ein Baugesuch sistiert worden ist. Unter Umständen können sie gar nichts von diesem Verfahren wissen, wenn das Baugesuch nicht mehr steht und die Anfrage nach Baubewilligungen auf den Nachbarparzellen des Kaufobjekts von der Gemeindebehörde korrekt verneint wird.

Entsprechend bevorzugt das BVU die Formulierung, dass das Baugesuch zur Zeit abgewiesen wird. Dies verdeutlicht die Wirkung des Zurückstellens im Sinn von § 30 BauG. Das Baugesuchsverfahren wird durch die Abweisung abgeschlossen (Bauabschlag). Mit dem Zusatz "zur Zeit" wird klargestellt, dass das gleiche Baugesuch später wieder eingereicht werden könnte. Es liegt insofern keine endgültig abgeurteilte Sache vor. Das Verwaltungsgericht führte in einem vergleichbaren Fall mit einer Planungszone dazu aus (VGE IV/21 vom 23. Mai 2002, S. 20 f.):

"Ist ein eingereichtes Baugesuch für ein Grundstück, welches von einer Planungszone erfasst ist, nicht mit der Verwirklichung der neuen Planung vereinbar, so wird das Baugesuch vorläufig abge-

wiesen. Diese Abweisung geschieht im Hinblick auf die zu erwartende Neuordnung aber nicht endgültig und steht unter der Voraussetzung, dass die neue Planung innert der vorgesehenen Frist verwirklicht wird (ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, §§ 126/27 N 7; MARKUS SIEGRIST, Die Bausperre unter besonderer Berücksichtigung des aargauischen Rechts, Aarau 1988, S. 208 f.)."

Dass die Zurückstellung keine Sistierung zulässt, sondern eine Abweisung darstellt, davon geht auch der Beschwerdeführer aus (Beschwerde ... mit Hinweis auf den Entscheid des Departements EBD 02.732 vom 24. Mai 2003, S. 7 mit Hinweisen). In der Literatur wird teilweise ohne nähere Begründung das Zurückstellen sowohl als zurzeit abweisen als auch als sistieren umschrieben, ohne die Fälle zuzuordnen und die genauen Folgen zu nennen (so ERICA HÄUPTLI-SCHWALLER in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 30 N 22).

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass das Verwaltungsgericht – jedoch bei einer Planungszone – auch schon in grosser Besetzung (Fünferbesetzung) entschieden hat, dass das Gesuchsverfahren nur sistiert wird (vgl. VGE IV/2 vom 13. Januar 2006, publiziert in AGVE 2006, S. 148 f. und S. 156 ff.). ...

5.3

Der Gemeinderat hat in der angefochtenen Bausperre einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung nicht entzogen. Das Gesetz sieht anders als bei der Planungszone (§ 29 Abs. 3 Satz 3 BauG) diese Wirkung nicht vor.

Es ist nicht ersichtlich, worin der Rechtsnachteil liegt, dass der Gemeinderat es unterliess, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung ausdrücklich zu entziehen. Wird der Entscheid rechtskräftig, gilt der Fristenlauf wie festgelegt ab Eröffnung des Entscheids (Ziff. 2).

5.4

Angeichts des Verfahrensablaufs, dessen Dauer der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers stark mit beeinflusst hat, und der Tatsache, dass er die Wahrung des rechtlichen Gehörs und eine Fristerstreckung dazu bis Mitte Januar 2015 verlangt hatte, kann nicht von einer stillschweigenden Bausperre oder einer bewussten Verfahrensverzögerung gesprochen werden. Es gibt keinen genügenden Grund, die Bausperre ab 1. November 2014 laufen zu lassen. Da der Beschwerdeführer den Beginn mit der Eröffnung im Übrigen weder als falsch noch als unklar kritisierte, muss darauf nicht weiter eingegangen werden. ...

6.

Der Beschwerdeführer hat als Unterliegender die Verfahrenskosten zu tragen (§ 31 Abs. 2 VRPG) und dem anwaltlich vertretenen Gemeinderat eine Parteientschädigung auszurichten (§ 32 Abs. 2 VRPG).

Auch bei Bausperren ist bei einer Zurückstellung des Baugesuchs bzw. einer Abweisung des Baugesuchs infolge der neu vorbereiteten Erlasse gemäss Verwaltungsgericht die Rechtsprechung, wonach der Streitwert im Baubewilligungsverfahren in der Regel $\frac{1}{10}$ der Baukosten beträgt, anzuwenden, da faktisch das Baugesuch abgelehnt wird. Es sei unlogisch, den Verzögerungsschaden als Streitwert anzunehmen (VGE III/64 [1988/3128] vom 15. August 1989).

Anmerkung: Eine Beschwerde gegen den Nichteintretensentscheid hat das Verwaltungsgericht abgewiesen (VGE III/70 vom 27. Mai 2016)

Stichwörter: Beschwerdelegitimation, Bausperre, Streitwert