

Parteientschädigung

Verkauft die Bauherrschaft als Beschwerdegegnerin im Laufe des Beschwerdeverfahrens die Bauparzelle, verliert sie das aktuelle Rechtsschutzinteresse und hat keinen Anspruch auf Ersatz ihrer Parteikosten.

Sachverhalt

Gegen den Baubewilligungsentscheid, den die Eheleute V. erhielten, erhob die Nachbarin X. Beschwerde beim Baudepartement. In der Folge veräusserten die Eheleute V. die Bauparzelle an Y. Dieser erklärte, dass er am Baugesuch festhalte, und trat ins Beschwerdeverfahren ein. Alsdann zog die Nachbarin X. ihre Beschwerde zurück, so dass das Baudepartement das Verfahren abschreiben konnte. Dabei hatte es die Frage zu entscheiden, ob die ursprünglichen Baugesuchsteller und ehemaligen Beschwerdegegner, die Eheleute V., Anspruch auf Ersatz ihrer Anwaltskosten hätten.

Aus den Erwägungen

6. b)

aa)

Zu prüfen ist, ob die ehemaligen Beschwerdegegner V. Anspruch auf Parteientschädigung haben. (...)

bb)

(...) Neuer Grundeigentümer der Bauparzelle ist seit 1. Mai 1999 Y. Soweit ersichtlich haben das Baudepartement und das Verwaltungsgericht die Frage der Parteientschädigung der ursprünglichen Partei bei einem Parteiwechsel auf Seiten der Beschwerdegegner (und Bauherrschaft) noch nie zu beurteilen gehabt. Jedoch kann von der Rechtsprechung zum Wechsel des Beschwerdeführers ausgegangen werden, die sich wie folgt zusammenfassen lässt:

Verfügungen kann jedermann anfechten, der ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend machen kann (§ 38 Abs. 1 VRPG). Zur Auslegung dieser Bestimmung in Baubewilligungssachen besteht eine langjährige, gefestigte Praxis (AGVE 1997, S. 288 f.). Der Eigentümer und Baugesuchsteller, der das Baugrundstück während des Beschwerdeverfahrens verkauft, verliert aufgrund dieser Praxis im Regelfall sein Rechtsschutzinteresse, weil er am Entscheid kein aktuelles praktisches Interesse mehr hat. Anders verhält es sich nur, wenn der Beschwerdeführer besondere Gründe geltend machen kann, wie beispielsweise wenn er nachweist, dass er im Zusammenhang mit der behördlichen Anordnung, eine eigenmächtig erstellte Baute zu beseitigen, Gewährleistungsansprüche des Käufers zu befürchten hätte. Auf das Erfordernis des aktuellen Interesses kann dann verzichtet werden, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit und unter gleichen Umständen wieder stellen könnte, an ihrer Beantwortung wegen der grundsätzlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht und sie im Einzelfall sonst kaum je überprüft werden könnte (VGE III/166 vom 8. Dezember 1999 i.S. B.O.; AGVE 1992, S. 402 f. mit Hinweis auf BGE 110 Ib 93 f.).

Voraussetzung für eine Parteientschädigung ist, dass das Rechtsschutzinteresse im Zeitpunkt des Entscheids noch gegeben ist (...). Vorliegend sind keine Gründe ersichtlich, wieso die Rechtsprechung zur Beschwerdebefugnis (des Beschwerdeführers) nicht auch auf die Bauherrschaft als Beschwerdegegnerin anzuwenden ist. Dass die Bauherrschaft von Gesetzes wegen am Beschwerdeverfahren teilnimmt bzw. in das Verfahren "gezwungen" wird (...) kann daran nichts ändern, denn sie hat durch ihr Bauvorhaben das Rechtsmittelverfahren veranlasst und trägt das Kostenrisiko (VGE III/8 vom 20. Februar 1997 i.S. E.H. et al, S. 7 f.). Vorliegend haben die Eheleute V. das Bauprojekt verfahrensrechtlich gesehen freiwillig aufgegeben. Daran ändert auch nichts, dass das gesamte Baubewilligungsverfahren aus welchen Gründen auch immer lange gedauert hat, jedenfalls solange keine eigentliche Rechtsverzögerung oder ein behördlicher formeller Verfahrensmangel vorliegen, was hier niemand geltend macht (vgl. erwähnter VGE, S. 8). Die genannte Rechtsprechung ist somit analog anwendbar.

cc)

Es ist unklar, ob die Eheleute V. die Baubewilligung bzw. das Bauprojekt dem neuen Grundeigentümer verkauft haben. Im Grundstückskaufvertrag ist jedenfalls nach ihren eigenen Angaben kein entsprechender Hinweis enthalten. Unbestritten ist, dass die angefochtene Bewilligung zusammen mit dem Grundstück mit Rechten und Pflichten auf den neuen Grundeigentümer übergegangen ist und dass er das Beschwerdeverfahren ausdrücklich übernommen hat. Unabhängig davon, wie der Übergang des Projekts zu qualifizieren ist, steht fest, dass die Eheleute V. keine Gewährleistungspflicht bezüglich der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts übernommen haben und somit dem Käufer diesbezüglich nicht haften (Art. 197 OR; vgl. Schreiben der Rechtsabteilung vom 29. Februar 2000; im Übrigen enthält ein Grundstückskaufvertrag üblicherweise eine Freizeichnungsklausel). Die Eheleute V. machen auch nicht geltend, dass der Kaufpreis sonst wie vom Ausgang des Beschwerdeverfahrens abhängt. Eine Gewährleistungspflicht oder Abhängigkeit wäre jedoch Voraussetzung, dass sie nach wie vor ein aktuelles Rechtsschutzinteresse haben, obwohl sie das Bauprojekt abgegeben und die Bauparzelle verkauft haben. Irgendeine diffuse "Pflicht als Verkäufer", wie sie die Eheleute V. geltend machen, genügt dazu nicht (vgl. auch Merkli/Aeschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, Art. 13 Rz 16; Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrolle im aargauischen Verwaltungsrechtspflegegesetz, Kommentar zu den §§ 38 - 72 VRPG, § 38 Rz 162; anders: Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Zivilprozess vom 4. Dezember 1947).

dd)

(...)

ee)

Es ergibt sich somit, dass die Eheleute V. mit dem Verkauf des Grundstücks und der Übertragung des Bauprojekts aus dem Verfahren ausgeschieden sind und kein aktuelles Rechtsschutzinteresse mehr haben, welches Voraussetzung wäre, um eine Parteientschädigung zusprechen zu können.

Somit sind im Verfahren vor Baudepartement keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Entscheid des Baudepartements vom 18.05.2000 in Sachen X.