

Streitwertberechnung (§ 4 Abs. 1 AnwT)

Geht es lediglich um die Frage, ob weitere Abklärungen und Unterlagen für ein Baugesuch erforderlich sind (ohne dass Anträge zur Baubewilligung als solcher gestellt werden), sind nur die bei einer Gutheissung der Beschwerde entstehenden Kosten sowie die Nachteile, die der Bauherrschaft durch die Bauverzögerung erwachsen, bei der Bestimmung des Streitwerts zu berücksichtigen.

Sachverhalt

Der Beschwerdeführende Nachbar unterlag vor Baudepartement mit seinem Antrag, das geplante Haus korrekt zu profilieren, ein verbessertes Schattendiagramm zu erstellen und die nachgesuchte Baubewilligung "erst anschliessend zu erteilen bzw. mit weiteren Bedingungen und Auflagen zu erteilen oder abzulehnen". Dem Prozessausgang entsprechend auferlegte ihm das Baudepartement die gegnerischen Parteikosten im nachgesuchten Umfang auf Basis von 10 % der Bausumme (mit Abzügen) als Streitwert. Gegen die Höhe der auferlegten Parteikosten erhob er beim Verwaltungsgericht Beschwerde, die teilweise gutgeheissen wurde.

Aus den Erwägungen

2.a)

(...) Vorliegendenfalls verlangte der Beschwerdeführer vor Baudepartement in erster Linie weitere Abklärungen (Schattenwurfdiagramm) und Ergänzungen des Baugespanns (Verwaltungsakten 39). Wäre den Begehren stattgegeben worden, so hätte dies der Bauherrschaft zweifellos zusätzliche Kosten verursacht. Insofern steht fest, dass das Beschwerdeverfahren vor Baudepartement einen Einfluss auf das Vermögen der Bauherrschaft hatte; eine Beschwerdegutheissung hätte eine Vermögensverminderung zur Folge gehabt. Es handelt sich somit - entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (Verwaltungsgerichtsbeschwerde, S. 4) - um eine vermögensrechtliche Streitsache mit einem bezifferbaren Streitwert.

b)

aa)

Der Streitwert ist Ausdruck des Wertes, den ein Recht, das streitig ist, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge wirklich und objektiv besitzt. Er hat nichts mit dem Prozessausgang zu tun; gleichgültig, ob eine Behörde dieses Recht anerkennt oder verweigert bzw. ob der Berechtigte obsiegt hat oder unterlegen ist, kommt seinem Recht ein bestimmter wirtschaftlicher Wert zu (AGVE 1989, S. 284 und 290). Was streitig ist, legen die Parteien mit ihren Beschwerdebegehren fest.

bb)

In Baubewilligungssachen hat das Verwaltungsgericht seit langem eine Praxis entwickelt, die im Regelfall, d. h. wenn die Baubewilligung als Ganzes streitig ist und es nicht bloss um Nebenbestimmungen usw. geht, einen Zehntel der Bausumme als Streitwert betrachtet (vgl. AGVE 1992, S. 398 mit Hinweis). Auf diese Praxis hat die Vorinstanz abgestellt, indem sie bei einer Bausumme von Fr. 3'000'000.-- einen Streitwert von Fr. 300'000.-- angenommen hat (Verwaltungsakten 68; Vernehmlassung vom 8. Juni 1995, S. 2). Indessen ist vorliegendenfalls fraglich, ob die Baubewilligung als solche streitig war. Der Antrag des Beschwerdeführers, den er im Verfahren vor Baudepartement stellte (Verwaltungsakten 39), ist nicht ohne weiteres verständlich. Aus der Begründung (Verwaltungsakten 40 ff.) ergibt sich aber, dass der Beschwerdeführer in erster Linie erreichen wollte, dass das Baubewilligungsverfahren korrekt durchgeführt werde; er beanstandete eine falsche Profilierung des Hauses "B" und verlangte die (nochmalige) Erstellung eines Schattendiagramms. Erst danach sollte überhaupt (materiell) über die Baubewilligung entschieden werden. Dabei liess er ausdrücklich offen, ob die Baubewilligung dannzumal zu erteilen, mit Auflagen zu erteilen oder zu verweigern sei.

cc)

In einem Baubewilligungsverfahren hat die Bauherrschaft die gesetzlich vorgesehenen Unterlagen auf eigene Kosten beizubringen und damit nachzuweisen, dass die Voraussetzungen für die Erteilung der Bewilligung erfüllt sind. Die (möglichen) Einsprecher haben Anspruch darauf, dass mit einem Baugesuch alle Unterlagen vollständig aufgelegt werden, die es ermöglichen, das Bauprojekt und seine Auswirkungen auf die Umgebung zu prüfen. Ohne diese Unterlagen kann häufig gar nicht beurteilt werden, ob das Baugesuch gegen Vorschriften verstösst. Ist nun streitig, ob (weitere) Unterlagen benötigt werden oder nicht, ist nicht von vornherein das Baugesuch als Ganzes in Frage gestellt, sondern lediglich der Umfang der Abklärungen. Müssen tatsächlich weitere Unterlagen beigebracht werden, kann der Nachbar erst nach deren Vorliegen entscheiden, ob er sich mit dem Baugesuch abfinden muss oder nicht. Erst wenn Anträge zur Bewilligung als solche gestellt werden, steht das Bauprojekt als Ganzes zur Diskussion. In Fällen, in denen es zunächst lediglich um die Frage geht, ob weitere Abklärungen und Unterlagen erforderlich sind, kann somit nicht einfach von der Bausumme auf den Streitwert geschlossen werden. Lediglich die bei einer Gutheissung der Beschwerde entstehenden Kosten sowie die Nachteile, die der Bauherrschaft durch die Bauverzögerung erwachsen, sind bei der Bestimmung des Streitwertes zu berücksichtigen.

c)

Der Streitwert wird nach den gestellten Begehren berechnet (§ 4 Abs. 1 AnwT). Wenn es nicht um die Bezahlung einer bestimmten Summe geht, ist er nach den vermögensmässigen Interessen der Parteien zu schätzen (§ 4 Abs. 3 AnwT).

Vorliegendenfalls ergibt sich der Streitwert aus den Kosten für die Ergänzung des Baugespanns und die Erstellung des

zusätzlichen Schattendiagramms sowie den durch die Bauverzögerung um rund ein Jahr (Einreichung der Beschwerde beim Baudepartement bis zur formellen Rechtskraft des Entscheides) verursachten Kosten. Nach Meinung des als Architekt fachkundigen Richters, der sich das Verwaltungsgericht anschliesst, hätten sich die Kosten für die Ergänzung des Baugespanns auf einige hundert Franken belaufen, diejenigen für das Schattendiagramm auf rund Fr. 1'000.-- bis 3'000.--. Bei den durch die Bauverzögerung verursachten Kosten handelt es sich in dieser Phase vorab um Projektierungs- und Kapitalkosten. Nach Schätzung des Verwaltungsgerichts ist bis zur Einreichung des Baugesuchs Kapital in der Grössenordnung von rund Fr. 110'000.-- bis 120'000.-- in das Bauvorhaben bzw. in dessen Planung investiert worden (ca. 1/4 der gesamten Planungskosten, welche rund 15 % der Bausumme ausmachen). Die Landkosten für den Teil der Parzelle Nr. 209, auf welchem das Haus "B" geplant war, sind bei Fr. 425'000.-- (1'700 m² à Fr. 250.--/m²) festzusetzen. Bei einem Zinssatz von 5% ergibt sich somit ein Bauverzögerungsschaden von rund Fr. 27'000.--.

Aufgrund dieser Schätzungen ist der Streitwert im Verfahren vor Baudepartement auf Fr. 30 000.-- festzusetzen.

Entscheid des Verwaltungsgerichts (III/60) vom 17.06.1996 in Sachen F.E. (S. 6 ff.)