

Vereinfachtes Verfahren (§ 61 BauG); Anstösser

- **Wird ein Bauvorhaben im vereinfachten Verfahren beurteilt, muss der Gemeinderat die einwendungsberechtigten Anstösser vorgängig informieren, es sei denn, diese haben dem Bauvorhaben zugestimmt.**
- **Definition des Begriffs "direkte Anstösser"**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (EBVU) vom 11. Juli 2012 (BVURA.12.185)

Aus den Erwägungen

7.

Gemäss § 61 BauG kann der Gemeinderat Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen. Aus dem eindeutigen Wortlaut ergibt sich klar, dass der Gemeinderat die Anstösser benachrichtigen muss.

Der Anzeigsteller kritisiert, dass der Gemeinderat im umstrittenen Beschluss in Ziff. 2 zwingend verlangt, dass die direkten Anstösser die Baupläne unterschreiben müssen. Er macht geltend, es sei gesetzeswidrig, wenn sich der Gemeinderat weigere, die direkten Anstösser zu benachrichtigen und das Einholen der Unterschriften der Bauherrschaft überbinde.

Der Gemeinderat argumentiert, es dürfe nicht sein, dass die Gemeinde die Anstösser informiere, ihnen das Bauvorhaben erläutere, die 30-tägige Frist für allfällige Einwendungen abwarte und die Bauherrschaft die Publikation einsparen könne. Die Vorgehensweise mit dem Einholen der Unterschrift werde im Handbuch zum Bau- und Nutzungsrecht (BNR) ausdrücklich erwähnt.

Es trifft zwar zu, dass diese Vorgehensweise im BNR erwähnt wird. Jedoch wird das Einholen der Unterschriften richtigerweise lediglich

als freiwillige Alternative für die Bauherrschaft beschrieben. In der aktuellen 3. Auflage steht in Rz. 506 und 507, S. 121 ff. (Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau [BNR]):

"Der Gemeinderat kann ein vereinfachtes Verfahren durchführen, wenn das Bauvorhaben von geringer Bedeutung ist und höchstens die direkten Anstösser vom Vorhaben betroffen sind. In diesem Verfahren kann er das Bauprojekt nach schriftlicher Mitteilung an die direkten Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen. (...) Die schriftliche Mitteilung an die direkten Anstösser schliesst die 30-tägige Einwendungsfrist nicht aus. Bauwillige können jedoch diese Frist sparen, indem sie die Zustimmung der Anstösser direkt auf dem Baugesuch unterschriftlich bestätigen lassen."

Obwohl es sich bei § 61 BauG um eine Kann-Vorschrift handelt, muss sie der Gemeinderat – wie bereits erwähnt – pflichtgemäss anwenden. Es ist ihm somit nicht erlaubt, für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens zwingend die Unterschrift aller direkten Anstösser zu verlangen anstelle des im Gesetz vorgeschriebenen Vorgehens der schriftlichen Mitteilung. Mit der vom Gemeinderat beschlossenen Handhabung des vereinfachten Verfahrens verletzt er sein Ermessen. ...

Die sinngemässe Argumentation des Gemeinderats, er habe die ganze Arbeit (durch die Mitteilung), während sich der Baugesuchsteller die Publikationskosten spare, ist unbehelflich. Die Publikationskosten sind als durchlaufende Kosten (Auslagen, die weiterbelastet werden) ohne Einfluss auf die Kosten der Gemeinde. Es steht der Gemeinde frei, ein Gebührenreglement zu beschliessen, das auch im vereinfachten Verfahren angemessene Gebühren unter Wahrung des Kostendeckungs- und des Äquivalenzprinzips vorsieht. ...

8.

Der Anzeigsteller verlangt in seinem Antrag 2, dass der Begriff "direkte Anstösser" in § 61 BauG eindeutig definiert wird. Der Begriff sei nirgends definiert. Der Anzeigsteller befürchtet, dass Nachbarn, die an und für sich einwendungsberechtigt wären, vom Verfahren ausgeschlossen werden, weil ihre Liegenschaft nicht unmittelbar angrenzend ist, sondern durch beispielsweise eine Quartierstrasse oder einen Fussweg von der Bauparzelle getrennt ist. ...

Beim Begriff "direkter Anstösser" gemäss § 61 BauG handelt es sich um einen kantonal abschliessend bestimmten Begriff, der einheitlich auszulegen ist. Jedoch dürfen die konkreten Umstände des Einzelfalls nicht ausser Acht gelassen werden. ...

Direkte Anstösser sind zweifellos vorab diejenigen, deren Parzelle direkt an die Bauparzelle angrenzen (vgl. auch § 54 Abs. 2 BauV). Die beiden Parzellen müssen sich wenigstens an einem Punkt berühren.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass ein Grundeigentümer von einem Bauvorhaben auch dann betroffen sein kann, wenn seine Parzelle nicht unmittelbar an die Nachbarparzelle grenzt, etwa dann, wenn die zwei Parzellen lediglich durch einen schmalen Zufahrtsweg oder einen Fussweg voneinander getrennt sind. In diesem Fall wären wohl diejenigen Grundeigentümer über das Bauvorhaben zu informieren, deren Parzellen unmittelbar gegenüber dem Bauvorhaben auf der anderen Seite des Wegs liegen (vgl. auch § 95 Abs. 2 BauG). Es ist Sache des Gemeinderats, im konkreten Einzelfall zu entscheiden, welche Grundeigentümer anzuschreiben sind oder welche das Bauprojekt unterschreiben müssen. Grundsätzlich gilt: Je mehr direkte Anstösser bei einem Bauvorhaben im Hinblick auf die Durchführung des vereinfachten Verfahrens anzuschreiben wären und je eher auch ein durch einen Weg von der Bauparzelle getrennter Grundeigentü-

mer betroffen sein könnte, desto eher fragt es sich, ob für das betreffende Bauprojekt nicht das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen wäre. Im Zweifel ist das ordentliche Verfahren zu wählen. Insofern kann in der vorliegenden Beantwortung der Aufsichtsanzeige offenbleiben, ob generell auch ein Grundeigentümer, dessen Grundstück durch einen Weg von der Bauparzelle getrennt ist, noch direkter Anstösser ist oder nicht, und wenn ja, wie breit der Weg höchstens sein darf. Die Materialien äussern sich zu dieser Frage nicht. Der Wortlaut "direkte Anstösser" verwendete schon das alte Baugesetz in § 153 ("geringfügige Bauvorhaben"). Der Kreis der Anstösser wurde damals bewusst auf die Eigentümer und Besitzer der direkt an das Baugrundstück stossenden, also nicht sämtlicher benachbarter Parzellen, beschränkt; damit wurde der normale Anstösser- und Nachbarbegriff bewusst räumlich eingeschränkt (ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N 1 zu § 153).

Umgekehrt gibt es auch konkrete Situationen, in denen der Kreis der direkten Anstösser einzuschränken ist, obwohl alle unmittelbar angrenzende Parzellen haben: Das Verhältnismässigkeitsprinzip gebietet, dass nur anzuschreiben ist, wer überhaupt legitimiert sein kann. ... Dies kann beispielsweise bei sehr grossen Parzellen fraglich sein, wenn ein Bauvorhaben zwar auf der Nachbarparzelle verwirklicht wird, diese aber so gross ist, dass die Nachbarn durch die baulichen Massnahmen in ihrem Eigentum nicht beeinträchtigt werden. Ebenso kann dies fraglich sein, wenn es um ein kleines, emissionsloses Vorhaben geht, das unmittelbar auf der Rückseite eines grösseren Gebäudes geplant ist. In diesen Fällen wäre ein Nachbar auf der Vorderseite nicht als direkter Anstösser im Sinn von § 61 BauG anzusehen.