

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.21.440

ENTSCHEID vom 5. Dezember 2022

**A._____ und B._____; Beschwerde gegen den Wiederaufnahmeentscheid des Gemeinderats
Q._____ vom 11. Juni 2021 betreffend Überdachung des Kellereingangs des Wohnhauses, Par-
zelle E, von C._____ und D._____; Abweisung**

Erwägungen

(...)

3.4.3 Direkter Anstösser

Nachdem feststeht, dass der Gemeinderat aufgrund der Geringfügigkeit des Bauvorhabens zu Recht das vereinfachte Verfahren durchgeführt hat, bleibt noch zu prüfen, ob die Beschwerdeführenden darin hätten einbezogen werden müssen.

Die Beschwerdeführenden, deren Grundstück durch eine Strassenparzelle vom Grundstück der Bauherrschaft getrennt wird, sind keine direkten Anstösser im engeren Sinne. 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 angrenzt (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 (...). Es ist Sache des Gemeinderats, im konkreten Einzelfall zu entscheiden, welche Grundeigentümer anzuschreiben sind. 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 Grundeigentümer betroffen sein könnte, desto eher fragt es sich, ob für das betreffende Bauprojekt nicht das ordentlichen Baubewilligungsverfahren durchzuführen wäre. Im Zweifel ist das ordentliche Verfahren zu wählen.

Ob 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, kann nicht generell, sondern nur fallbezogen beantwortet werden. 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 (ZIMMERLIN, a.a.O, 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 (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2012, S. 341 ff.).

Die zitierte Rechtsprechung schliesst eine Betroffenheit des Grundeigentümers zwar nicht aus, wenn dessen Parzelle lediglich durch einen schmalen Zufahrtsweg oder einen Fussweg von der Nachbarnparzelle getrennt ist – sie legt aber auch nicht fest, dass bei Vorliegen einer solchen räumlichen Situation stets von einer Qualifikation als direkter Anstösser auszugehen ist. Zur Beurteilung, ob Dritte, deren Grundstück nicht an die Bauparzelle grenzt, als direkte Anstösser anzusehen und damit in das Baubewilligungsverfahren einzubeziehen sind oder nicht, ist entscheidend, ob die Möglichkeit besteht, dass sie durch das geplante Bauvorhaben in ihren Befugnissen als Grundeigentümer beeinträchtigt werden. Ist eine solche Beeinträchtigung von vornherein nicht ersichtlich, verdient dieser Dritte bezüglich des geplanten Bauvorhabens auch keinen Rechtschutz. Es ist damit entgegen der offensichtlichen Ansicht der Beschwerdeführenden nicht pauschal darauf abzustellen, durch welche Art Weg zwei Grundstücke voneinander getrennt sind. Doch selbst wenn man darauf abstellen würde, könnten die Beschwerdeführenden daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Ihre Liegenschaft Nr. I wird durch eine Gemeindestrasse, welche auf Höhe der geplanten Baute knapp 4 m breit ist, von der Parzelle der Bauherrschaft getrennt. Inwiefern die Beschwerdeführenden darin einen Fuss- oder schmalen Zufahrtsweg erblicken können, entzieht sich dem Verständnis der Beschwerdeinstanz. Weder die Tatsache, dass es sich um eine Sackgasse handelt, noch, dass lediglich wenige Parzellen damit erschlossen werden, lässt die Strasse als schmalen Zufahrtsweg erscheinen, über welchen hinweg eine Beeinträchtigung der Parzelle der Beschwerdeführenden nicht ausgeschlossen werden kann.

Der vom Bauvorhaben betroffene Bereich um und auf der streitgegenständlichen Überdachung ist vom Grundstück der Beschwerdeführenden kaum einsehbar. Wahrnehmen könnten sie lediglich, dass sich die bewilligungsgemässe Sitzplatznutzung auf der Fertiggarage über 2 m weiter nach hinten erstreckt (von der Liegenschaft der Beschwerdeführenden aus betrachtet), wenn sich Personen auf dem Dach befinden. Dabei handelt es sich ohnehin nicht um eine ganzjährige Nutzung, wie z. B. bei einem Wintergarten, sondern um eine nur während eines Teils des Jahres erfolgende eingeschränkte Nutzung. Indem der ordentliche Grenzabstand von 4 m zu Parzelle F eingehalten ist, wird den möglichen Auswirkungen bzw. den schützenswerten Interessen der Nachbarn genügend Rechnung getragen (vgl. VGE vom 18. Dezember 2007 [WBE.2006.92], Erw. 2.2.2, S. 9). Wenn bereits mit Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands die Interessen der Nachbarn ausreichend berücksichtigt werden, kann vorliegend erst recht keine relevante mögliche Beeinträchtigung der Beschwerdeführenden, deren Liegenschaft durch eine 4 m breite Strassenparzelle von derjenigen der Bauherrschaft getrennt ist, ausgemacht werden. Immerhin beträgt die Distanz vom Grundstück der Beschwerdeführenden bis zum Beginn des Sitzplatzes, an dessen Nutzung sie sich stören, bereits rund 12 m; bis zum neuen Betonvordach wären es gar beinahe 18 m. An der für sie nicht einsehbaren Kellereingangs-Überdachung selbst können sich die Beschwerdeführenden ohnehin kaum stören – bereits die offenbar vor längerer Zeit erstellte Überdachung führte zu keinerlei Reklamationen. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern das erweiterte Gelände der Beschwerdeführenden beeinträchtigen könnte.

Inwiefern vorliegend eine Beeinträchtigung vorliegen könnte, welche trotz trennender Strassenparzelle eine Qualifikation der Beschwerdeführenden als direkte Anstösser und damit als zwingend im verein-

fachten Verfahren einzubeziehende Partei aufdrängen würde, ist daher nicht ersichtlich. Der Gemeinderat hat damit zu Recht lediglich die Grundeigentümer der benachbarten Parzellen F, G und H in das Verfahren einbezogen, nicht jedoch die Beschwerdeführenden.