

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.22.339

ENTSCHEID vom 25. Oktober 2022

D. GmbH_____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats B._____ vom 30. Mai 2022 betreffend Umgebungsarbeiten; Baueinstellungs- und Bussenverfügung, Parzelle 3119; Abweisung

(...)

3. Legitimation

3.1

Der Gemeinderat B. hat den angefochtenen Beschluss vom 30. Mai 2022 an die C. AG in Q. eröffnet. Die Beschwerde wurde jedoch am 30. Juni 2022 durch die D. GmbH eingereicht. Gemäss Handelsregister des Kantons Luzern existieren beide Firmen (im Internet: handelsregister.lu.ch > Firmensuche; mit beinahe identischen Firmenbezeichnungen). Sie werden denn auch beide seit dem 17. September 2020 unter der gleichen Domiziladresse geführt. Davor galt für die beiden Firmen ebenfalls eine gleiche aber andere Domiziladresse. Die D. GmbH existiert seit dem 9. Oktober 2007, wohingegen die C. AG erst seit dem 2. Februar 2019 im Handelsregister eingetragen ist. Gemäss zentralem Firmenindex (www.zefix.ch) hat die D. GmbH seit dem 31. Januar 2020 in R. eine Zweigniederlassung. Auf den bewilligten Bauplänen vom 22. Februar 2021 wird die C. AG, mit Sitz in Q., als Bauherrin geführt, wohingegen die D. GmbH als Projektverfasserin gilt. Damit erhebt eine Firma – die D. GmbH – eine Beschwerde, welcher der angefochtene Beschluss selbst nicht eröffnet worden ist, da der Gemeinderat B den Beschluss vom 30. Mai 2022 nachweislich an die C. AG als Bauherrin eröffnet hat. Zu prüfen bleibt, ob die D. GmbH zur Erhebung einer Beschwerde berechtigt ist.

3.2

Gemäss anerkannter Rechtsprechung gilt Folgendes (vgl. EBVU 15.122 vom 8. September 2015, S. 3 f.; vom Verwaltungsgericht so bestätigt 2016 [Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau {VGE} vom 27. Mai 2016 {WBE.2015.413}]):

"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 den Regelfall bildet die Anfechtung einer Verfügung durch einen Dritten zuungunsten des Verfügungsadressaten. Ergreifen demgegenüber Drittpersonen zugunsten des Verfügungsadressaten ein Rechtsmittel (Drittbeschwerde 'pro Adressat'), kommt den gesetzlichen Anforderungen an die Legitimation ganz besondere Bedeutung zu. Eine Drittbeschwerde zugunsten des Adressaten ei-

nes 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.; vgl. auch: MARTIN BERTSCHI, in: ALAIN GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Auflage [...], 2014, § 21 N 81). Ein qualifiziertes Interesse des Dritten in diesem Sinne ist umso mehr anzunehmen, wenn ein gegenüber dem Verfügungsadressaten ausgesprochenes Verbot nicht in der Person des Verfügungsadressaten begründet ist, sondern sich vielmehr gegen die Tätigkeit (im Auftrag) des Dritten richtet. So ist eine Bauherrschaft legitimiert, die gegenüber der von ihr beauftragten Bauunternehmung verfügte Baueinstellung anzufechten. Könnte sie einzig die Verfügung ihr selbst gegenüber anfechten, würde sie im Falle einer erfolgreichen Anfechtung die Möglichkeit verlieren, ihr Bauvorhaben mit der Bauunternehmung aus- bzw. weiterzuführen (VGE III/130 vom 24. November 2014, S. 6)."

3.3

Die Beschwerdeführerin, die D. GmbH, war im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung (am 30. Juni 2022) verfahrensrechtlich lediglich Projektverfasserin, jedoch nicht Bauherrin. Ihr wurde die Verfügung vom 30. Mai 2002 nicht eröffnet, sondern der Bauherrin, der C. AG. Als Projektverfasserin war die D. GmbH nicht Verfügungsadressatin.

Weiter ist zu beachten, dass zwischenzeitlich auf der Bauparzelle ein Stockwerkeigentum, bestehend aus drei Einheiten, begründet worden ist. Zwei Stockwerkeinheiten sind bereits verkauft worden. Bei der dritten Stockwerkeinheit (4 ½ Zimmerwohnung im Erdgeschoss) ist die C. AG im Grundbuch als Grundeigentümerin aufgeführt, nicht jedoch die Beschwerdeführerin, die D. GmbH. Dass die Beschwerdeführerin am Grundstück dinglich berechtigt ist oder in besondere Nähe zum Grundstück steht, macht sie daher zu Recht nicht geltend. Nur allein der Umstand, Projektverfasserin zu sein, stellt demgegenüber kein die besondere Nähe begründetes Kriterium dar, welches die Beschwerdeberechtigung rechtfertigen würde.

Insgesamt ist die Beschwerdeführerin, die D. GmbH, gestützt auf die einschlägige Rechtsprechung (Erw. 3.2) nicht zur Erhebung einer Beschwerde berechtigt. Folgerichtig wäre auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin, welche weder Adressatin des angefochtenen Entscheids noch als Dritte beschwerdeberechtigt ist, nicht einzutreten.