

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.24.213

ENTSCHEID vom 6. Mai 2024

A._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 4. März 2024 betreffend Umnutzung Hotel in Studios, Parzelle aaa (Baugesuch 2023-0007); Teilentscheid; Nichteintreten

Erwägungen

[...]

2. Anfechtungsobjekt

2.1

Entscheide können mit Beschwerde angefochten werden (§ 41 Abs.1 VRPG). Anfechtbar sind in der Regel allerdings nur sog. Endentscheide, welche eine Streitsache abschliessend erledigen (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege; Kommentar zu den §§ 38–72 VRPG; 1998, § 38 N 53 ff.; vgl. MARTIN BERTSCHI, in: Kommentar VRG, 3. Auflage 2014, § 19a N. 13). Verfahrensleitende Zwischenentscheide, die nicht zum Abschluss des Verfahrens führen, sondern dieses im Rahmen der Verfahrensinstruktion von der Rechtshängigkeit zum Endentscheid führen, sind nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts im Interesse einer speditiven Verfahrenserledigung in der Regel nur zusammen mit dem Endentscheid anfechtbar (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2014, S. 290; MERKER, a.a.O., § 38 N 55; BERTSCHI, a.a.O., § 19a N 31).

Anders ist ausnahmsweise dann zu entscheiden, wenn ein Zwischenentscheid für den Betroffenen unter Berücksichtigung der sich stellenden Rechtsschutzinteressen einen später nicht wiedergutzumachenden Nachteil mit sich bringen könnte, wobei ein tatsächlicher Nachteil genügt. Von einem nicht wiedergutzumachenden Nachteil ist auszugehen, wenn der rechtliche oder tatsächliche Nachteil einen Schaden erwarten lässt, an dessen Vermeidung der Betroffene ein schutzwürdiges Interesse hat, wobei Irreparabilität nicht zwingend erforderlich ist. Lehre und Rechtsprechung verneinen einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil, wenn die betreffende Anordnung mit dem in der Sache ergehenden Endentscheid angefochten werden kann und sich die Wirkungen des Zwischenentscheids durch den Endentscheid voll beseitigen lassen. Bloss prozessökonomische Überlegungen begründen keine selbständige Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden (AGVE 2014, S. 290).

Wie das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau bereits mehrfach feststellte, handelt es sich bei der Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs nicht um einen anfechtbaren Zwischenentscheid, da der Bauherrschaft zunächst alleine aus der Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs kein Nachteil erwächst, der sich nicht schon mit der blossen Aufhebung des noch zu fällenden Endentscheids im Rechtsmittelverfahren wieder beheben liesse, weil bei einer

Weigerung, ein Baugesuch einzureichen, von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat eingeleitet werden würde. Allein die Belastung, sich einem Verfahren stellen zu müssen, begründet im Allgemeinen noch keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil. Weil die Verpflichtung zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs nicht real vollstreckt werden kann, braucht die Bauherrschaft auch keinen Planungsaufwand zu betreiben, der sich als unnötig erweisen könnte, falls sie mit ihrem Standpunkt nicht durchdringt. Bleibt sie untätig, weil sie auf dem Standpunkt beharrt, dass weder weitere Unterlagen noch ein Baugesuch erforderlich sind, geschieht zunächst nichts weiter, als dass die zuständige Behörde die notwendigen Schritte für die Informationsbeschaffung und das Erstellen des eingeforderten Gesuchs selbst vornehmen wird (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 22. Juni 2022, [WBE.2021.406], Erw. 4; VGE vom 10. Juni 2016, [WBE.2016.128], Erw. I./1.2; vgl. zum Ganzen auch Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [EBVU] 21.398 vom 30. September 2021, Erw. 2.2 sowie AGVE 2020, S. 547; MERKER, a.a.O., § 38 N 55 und 59, insb. mit Verweis auf AGVE 1993, 391 ff.).

Sofern der Gemeinderat die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung eines Bauvorhabens oder einer bewilligungspflichtigen Umnutzung selbst beschaffen muss, ist einerseits die Untersuchungsmaxime (§ 17 Abs. 1 VRPG) anwendbar, andererseits gilt eine Mitwirkungspflicht der Parteien bei der Feststellung des Sachverhalts (§ 23 VRPG; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 60 N 128). Die Mitwirkungspflicht trifft den Privaten nämlich nicht nur in Gesuchsverfahren, wo es der gesuchstellenden Partei obliegt, aufzuzeigen, dass sie die Voraussetzungen für die Erteilung der nachgesuchten Leistung oder Massnahme erfüllt, sondern auch bei Verfahren, welche von Amtes wegen eingeleitet werden oder sonst bei Verfahren, deren Ausgang für die Betroffenen nachteilige Wirkungen haben (VGE vom 25. August 2003 [BE.2003.00021-K3], S. 8 f.). Sollte die Bauherrschaft die notwendige und zumutbare Mitwirkung dennoch verweigern, so würde dieses Verhalten frei gewürdigt werden (vgl. § 23 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

2.2

Der Gemeinderat fordert den Beschwerdeführenden im vorliegend angefochtenen Entscheid auf, ein neues Baugesuch für das gesamte Gebäude auf der Parzelle aaa einzureichen, wobei dieses sämtliche baulichen Veränderungen – die bereits vorgenommenen sowie die neu geplanten – enthalten soll. Zudem muss der Beschwerdeführer ein Brandschutzkonzept, ein Lärmschutznachweis sowie ein Parkierungsnachweis einreichen. Der Beschwerdeführer stellt sich vorliegend nicht primär gegen die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs bzw. gegen die Einreichung eines kompletten Plansatzes des gesamten Gebäudes, sondern bloss gegen die Einreichung des Brandschutzkonzepts, des Lärmschutznachweises sowie des Parkierungsnachweises. Seine Beschwerde richtet sich damit gegen die Einreichung einzelner Bestandteile des Baugesuchs, welche aus Sicht des Gemeinderats benötigt werden, um die vorliegende Nutzung der Liegenschaft bzw. die Bewilligungspflicht sowie die Bewilligungsfähigkeit der geplanten und erfolgten Bauarbeiten beurteilen zu können.

Ausgehend von den vorstehenden Erwägungen wird klar, dass durch die Aufforderung des Gemeinderats zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs das Verfahren nicht abgeschlossen wird und damit lediglich ein verfahrensleitender Zwischenentscheid vorliegt. Gleiches gilt auch mit Blick auf eine blosser Ergänzung der bereits vorhandenen Baugesuchsunterlagen. Anfechtbar ist erst der Endentscheid, in welchem auch materiell über die Frage der Bewilligungspflicht und Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts bzw. eine Umnutzung entschieden werden wird. Entsprechend stellen insbesondere die Ziffern 2 und 3 des vorliegend angefochtenen Beschlusses lediglich verfahrensleitende Zwischenentscheide dar. Ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht dem Beschwerdeführenden zudem weder aus der Verpflichtung, ein nachträgliches bzw. vollständiges Baugesuch einzureichen, noch aus der Aufforderung das Baugesuch durch konkrete Unterlagen (Brandschutzkonzept, Lärmschutznachweis, Parkierungsnachweis) zu ergänzen. Würde der Beschwerdeführer die Einreichung eines Baugesuchs verweigern, müsste der Gemeinderat von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einleiten, bzw. die fehlenden Unterlagen erstellen lassen, wobei dem Beschwerdeführer eine gewisse Mitwirkungspflicht zukommt.

Die Ziffern 2 und 3 des vorliegend angefochtenen Gemeinderatsbeschluss vom 4. März 2024 stellen damit einen nicht anfechtbaren Zwischenentscheid dar. Entsprechend ist auf die Anträge 1 und 2 der eingereichten Beschwerde nicht einzutreten.

2.3

Der Gemeinderat führte zudem im angefochtenen Beschluss aus, dass aufgrund der festgestellten Mängel in Bezug auf den Brandschutz eine latente Gefährdung für die Bewohner der Liegenschaft bestehe, deren Behebung keinerlei Aufschub ertrage. Um die Situation nicht weiter zu verschärfen, verfügte der Gemeinderat in Ziffer 5 des angefochtenen Beschlusses, dass der Beschwerdeführer ab Zustellung des Gemeinderatsbeschlusses vom 4. März 2024 keine Zimmer oder Wohnungen mehr neu vermieten dürfe. Dabei handelt es sich um eine vorsorgliche Massnahme, welche ebenfalls als verfahrensleitender Zwischenentscheid zu qualifizieren ist (MERKER, A.A.O., § 38, N 53; BERTSCHI, a.a.O., § 19a, N 31; REGINA KIENER, in: Kommentar VRG, 3. Auflage 2014, § 6, N 32 ff.; VGE vom 22. Februar 2024 [WBE.2023.232], Erw. 2.1).

Die Anordnung vorsorglicher Massnahmen führt jedoch regelmässig zu einem nicht wiedergutzumachenden Nachteil für die betroffene Person (BERTSCHI, a.a.O., § 19a N 48). So auch im vorliegenden Fall. Sind doch mit der Anordnung, dass in der betroffenen Liegenschaft ab sofort keine Zimmer oder Wohnungen mehr neu vermietet werden dürfen, unvermeidlich auch wirtschaftliche Einbussen für den Beschwerdeführer verbunden. Selbst wenn die vorsorgliche Massnahme im Rahmen des Endentscheids wieder aufgehoben würde, wäre dem Beschwerdeführer in der Zwischenzeit bzw. während der Dauer des Verfahrens möglicherweise bereits ein finanzieller Schaden entstanden. So müsste er auf den Abschluss von neuen längerfristigen Mietverhältnissen verzichten, wobei unklar ist, ob und wie schnell er nach einem abschliessenden Entscheid des Gemeinderats wieder neue Mieter finden würde. Entsprechend liegt für den Beschwerdeführer ein nicht wiedergutzumachender Nachteil vor. Daher muss es ihm auch offen stehen, die angeordnete vorsorgliche Massnahme bereits im jetzigen Zeitpunkt durch die Rechtsmittelinstanz überprüfen zu lassen.

Auf den Antrag 3 des Beschwerdeführers betreffend der Einschränkung des Verbots der Neuvermietung von Zimmern und Wohnungen dürfte demnach aller Voraussicht nach eingetreten werden, womit im jetzigen Zeitpunkt zunächst der ordentliche Schriftenwechsel einzuleiten ist.

[...]

4. Prozessuales Vorgehen

4.1

Wenn in einem Entscheid nur ein Teil der gestellten Begehren bzw. des Verfahrensgegenstands behandelt wird, liegt ein sogenannter Teilentscheid vor, der das Verfahren wie ein Endentscheid in den beurteilten Punkten abschliesst. Dieses Vorgehen ist nur dann zulässig, wenn die behandelten Anträge unabhängig von den anderen gestellten Begehren beurteilt werden können, es sich mitunter um in sachlicher oder personeller Hinsicht verschiedene, unabhängig zu beurteilende Rechtsbegehren handelt (MERKER, a.a.O., § 38 N 23; BERTSCHI, a.a.O., § 19a N 16 ff.).

Wie zuvor festgestellt wurde, ist auf die Anträge 1 und 2 des Beschwerdeführers nicht einzutreten, da es sich bei diesen Anordnungen des Gemeinderats bloss um nicht anfechtbare Zwischenentscheide handelt und dem Beschwerdeführer daraus auch kein nicht wiedergutzumachender Nachteil entsteht. Nachdem der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung entzogen wurde, läuft insbesondere auch die Frist zur Einreichung des Baugesuchs weiter. Da ausgehend von der klaren Rechtslage betreffend nicht anfechtbarer Zwischenentscheide bereits im jetzigen Zeitpunkt feststeht, dass auf die Anträge 1 und 2 des Beschwerdeführers nicht eingetreten werden kann, lässt sich dies zum einen unabhängig vom Antrag 3 beurteilen, da diesbezüglich vorliegend erst gar keine inhaltliche Beurteilung des vorliegenden Sachverhalts vorgenommen werden musste. Zum anderen erscheint es auch

aus prozessökonomischen Gründen sowie gerade auch der Klarheit halber im Interesse des Beschwerdeführers – da die Frist zur Einreichung des Baugesuchs infolge des Entzugs der aufschiebenden Wirkung ohnehin weiterläuft – angezeigt, die gestellten Anträge separat zu beurteilen. Entsprechend ergeht mit dem vorliegenden Entscheid ein Teilentscheid betreffend der Anträge 1 und 2 des Beschwerdeführers. Nachdem damit das Verfahren betreffend der Anträge 1 und 2 abgeschlossen wird, steht dem Beschwerdeführer diesbezüglich (Beschlussziffern 1, 3 und 4 des angefochtenen Entscheids) auch der Rechtsmittelweg ans Verwaltungsgericht offen.

Wie bereits ausgeführt wurde, wird bezüglich des Antrags 3 des Beschwerdeführers das Verfahren fortgesetzt und in einem nächsten Schritt der ordentliche Schriftenwechsel eingeleitet.

4.2

Der vorliegende Entscheid ergeht, ohne dass der Gemeinderat vorgängig zu den Anträgen 1 und 2 angehört wurde, was mit § 45 VRPG vereinbar ist, nachdem auf die Anträge 1 und 2 des Beschwerdeführers offensichtlich nicht eingetreten werden kann. Der Anordnungen 2 und 3 des Gemeinderatsbeschlusses vom 4. März 2024 werden mit dem Nichteintreten auf die betreffenden Begehren der vorliegenden Beschwerde bestätigt, womit das gewählte Vorgehen keine Verletzung des rechtlichen Gehörs begründet. Die vorliegende Beschwerde wird dem Gemeinderat dennoch zur Kenntnisnahme und insbesondere zur Stellungnahme betreffend Antrag 3 des Beschwerdeführers zugestellt.