

AR GVP 1988 Nr. 1054, E. 2). Die Zusprache einer Parteientschädigung ist mithin ins pflichtgemässe Ermessen der Rechtsmittelinstanz gestellt. Dieser steht es beispielsweise frei, eine Parteientschädigung in der Regel oder für gewisse Fallgruppen zu verweigern, sofern sie damit weder das Rechtsgleichheitsgebot noch das Willkürverbot verletzt.

VGer 24.9.1997

2158

Baubewilligung für die Errichtung einer Doppelgarage. Die Errichtung an einem Standort 40 m östlich des bewilligten Standortes und damit in unmittelbarer Nähe zum Nachbargrundstück stellt eine wesentliche Änderung des bewilligten Projektes dar, welche nur auf ein *neues* Baugesuchs-, Auflage- und Einspracheverfahren hin bewilligt werden kann. Das Vorhaben kann nicht als blosses Projekt- oder Planänderung behandelt werden. Die zur Einsprache berechnigte Nachbarin, welche gegen das Vorhaben am ursprünglichen Standort keine Einsprache erhob, ist im nachträglichen Baubewilligungsverfahren erneut zur Einsprache berechnigt. Sie kann Rügen vorbringen, welche nicht nur die Standortverschiebung, sondern auch die Zulässigkeit der Baute an sich betreffen.

Aus den Erwägungen:

1. Baubewilligungen gelten für bestimmte Bauvorhaben auf bestimmten Grundstücken. Ausgeführte Bauten und Anlagen dürfen vom bewilligten Vorhaben nicht abweichen. Kantoniales Recht bestimmt, wann Projektänderungen zusätzlicher oder neuer Bewilligung bedürfen. Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör von Einsprache- und Beschwerdeberechnigten bleibt vorbehalten (EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, N 19 zu Art. 22 RPG; vgl. auch E. Zimmerlin, Baugesetz des Kt. Aargau, 2. Auflage, S. 377). Nach Art. 84 Abs. 3 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG, bGS 721.1) kann für geringfügige Bauvorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren, das Verfahren vereinfacht werden. Art. 11 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) sieht vor,

dass für kleinere Planänderungen das vereinfachte Verfahren nach Art. 84 Abs. 3 EG zum RPG gewährt werden kann. Beim vereinfachten Verfahren entfällt die Pflicht zur öffentlichen Planauflage und zur Aufstellung von Visieren. Das Vorhaben ist den Nachbarn anzuzeigen (Abs. 2). Nach Art. 49 Abs. 2 des Baureglementes der Gemeinde Wald (BauR) darf der Bauherr Änderungen, die er an einem genehmigten Projekt vornehmen will, erst nach Einholung einer *zusätzlichen* oder, wenn es sich um eine *wesentliche* Änderung des bewilligten Projektes handelt, einer *neuen* Baubewilligung ausführen. Zu einer vergleichbaren Regelung wurde in Lehre und Rechtsprechung etwa ausgeführt, ein Bauvorhaben werde wesentlich bzw. in den Grundzügen verändert (und stelle daher ein neues Bau-projekt dar, für welches ein neues Bewilligungsverfahren erforderlich sei), wenn ein Hauptmerkmal, wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung, Zweckbestimmung, wesentlich verändert werde, oder wenn eine Mehrzahl geringerer Änderungen dem Bau oder der Anlage gegenüber dem ursprünglichen Projekt eine veränderte Identität verleihe (A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kt. Bern, 2. Auflage, N 13 zu Art. 32, mit Hinweisen).

Im Streitfall unterscheidet sich das streitige vom bewilligten Vorhaben nicht hinsichtlich seiner äusseren Masse oder Zweckbestimmung, sondern hinsichtlich seines Standortes und seiner Erschliessung. Die abweichend von der ersten Baubewilligung erstellte Doppelgarage liegt 40m östlich des ursprünglichen Standortes und neuerdings noch knapp vier Meter von der Grenze zur Nachbarparzelle entfernt. Zudem soll zumindest der Einstellraum im Untergeschoss neu via eine Rampe über die auf der Nachbarparzelle gelegene Flurstrasse erschlossen werden, wogegen im ersten Baugesuch die Erschliessung noch ausschliesslich über die Staatsstrasse vorgesehen war. Insgesamt handelt es sich damit um ein gegenüber dem bewilligten Projekt wesentlich geändertes und damit neues Vorhaben, für das nach Art. 49 Abs. 2 BauR ein neues ordentliches Baugesuch erforderlich ist. Die bereits erteilte Bewilligung kann daher auch nicht in Teilen bindend sein. Das Vorhaben am neuen Standort ist als neues Gesuch zu behandeln und umfassend auf seine Vereinbarkeit mit den materiellen Bestimmungen des RPG und des EG zum RPG zu überprüfen. Daran ändert nichts, dass das Vorhaben bereits am neuen Standort erstellt wurde und einem nachträglichen Bewilligungsverfahren unterzogen werden muss. Art. 89 Abs. 2 EG zum RPG sieht für diesen Fall keinerlei Erleichterung vor und dies wäre gegenüber dem korrekt,

nach vorab bewilligten Plänen Bauenden auch keinesfalls zu rechtfertigen. Eine lediglich auf die Änderungen gegenüber dem ersten Projekt beschränkte Prüfung verträgt sich weder mit Art. 49 Abs. 2 BauR noch mit Art. 2 der kantonalen BauV: Demnach ist insbesondere die Änderung von Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig, soweit sie die Interessen der Nachbarn oder Interessen der Öffentlichkeit berühren. Öffentliche Interessen sind berührt, wenn materielle Bauvorschriften anwendbar sind (lit. a) oder neue Erschliessungsanlagen erforderlich oder bestehende belastet werden (lit. b). Eine Nachbarin, welche gegen ein erstes Bauvorhaben, welches über 20m von ihrer Grundstücksgrenze entfernt liegt und nicht über ihr Grundstück erschlossen wird, keine Einsprache erhebt, darf auch aufgrund dieser Bestimmung damit rechnen, dass ein zweites, noch knapp vier Meter von ihrer Grundstücksgrenze entfernt liegendes Vorhaben, welches nun wenigstens teilweise über ihr Grundstück erschlossen werden soll, einem neuen Baugesuchsverfahren unterzogen wird, ohne dass ihr der frühere Verzicht auf eine Einsprache zum Nachteil gereicht. Anders zu entscheiden hiesse, den einspracheberechtigten Nachbarn in seinem Gehörsanspruch zu verletzen. Überdies würde die Nachbarin zu allen möglichen Einsprachen verleitet, nur um ihren Gehörsanspruch gegen eine später allenfalls zu ihren Lasten vorgenommene Projektänderung zu wahren. Das wesentlich geänderte Vorhaben ist daher unabhängig vom ersten Baugesuchsverfahren als neues Baugesuch zu behandeln und ohne Einschränkung einer umfassenden Rechtmässigkeitsprüfung zu unterziehen.

2. Die Vorinstanzen hielten der beschwerdeführenden Nachbarin vor, sie habe sich treuwidrig verhalten, weil die Baute bereits im ersten Bewilligungsverfahren am neuen Standort visiert gewesen sei und sie deshalb schon im ersten Bewilligungsverfahren hätte Einsprache erheben müssen. Die Beschwerdeführerin bestritt diese Sachdarstellung und behauptete ihrerseits, die Visiere seien am weiter von ihrem Grundstück entfernten Standort gestanden. Wie es sich damit genau verhält, kann offen bleiben. Denn selbst wenn die Beschwerdegegner durch die angebotenen Zeugen belegen könnten, die Visiere seien am heutigen Standort der Garage gestanden, stünde damit noch keineswegs fest, dass die Beschwerdeführerin den Widerspruch zwischen dem öffentlich aufgelegten Situationsplan und der Visierung tatsächlich erkannt hat oder hätte erkennen müssen, und daher hätte Einsprache erheben müssen. Da gegebenenfalls der Widerspruch selbst der zur Visierkontrolle verpflichteten Baubehörde der

Gemeinde nicht aufgefallen ist, kann der Beschwerdeführerin die Kenntnis des von ihr bestrittenen Widerspruchs nicht ohne weiteres unterstellt werden, zumal keine weiteren Indizien auf ein solches Wissen oder Wissenmüssen hindeuteten (...).

Ein treuwidriges Verhalten der Nachbarin muss auch deshalb verneint werden, weil die Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren eine Mitwirkungspflicht trifft (Art. 6 Abs. 3 VwVG). Darunter fällt vor allem die sorgfältige und insbesondere widerspruchsfreie Dokumentation und Umschreibung des Bauvorhabens gemäss Art. 8 BauV. Wenn die Baugesuchsteller dieser Pflicht nicht hinreichend nachkommen, so haben sie die Folgen primär selber zu tragen. Die von ihnen beantragte formlose Korrektur als Schreibfehler kann schon deshalb nicht in Frage kommen, weil Baugesuche öffentlich aufzulegen sind und in Anbetracht einspracheberechtigter Dritter bestenfalls vorgängig zur Mängelbehebung zurückgewiesen werden können (Art. 10 Abs. 1 BauV). Aber selbst wenn die Bewilligungsbehörde die nach Art. 10 BauV erforderliche Überprüfung der Gesuchsunterlagen pflichtwidrig unterlässt und die Gesuchsteller auf die korrekte Durchführung vertraut haben, so findet gegebenenfalls ihr berechtigtes Vertrauen seine Grenzen in den dadurch allenfalls unberücksichtigt gebliebenen Dritinteressen. Nach einem höchstrichterlich anerkannten Grundsatz des öffentlichen Baurechts darf bloss dem Bauinteressenten gegenüber erwecktes, ihn begünstigendes Vertrauen dem beschwerdeberechtigten Dritten, welcher sich gegen die Erteilung einer entsprechenden Baubewilligung zur Wehr setzt, nicht entgegen gehalten werden (vgl. BGE 117 Ia 290 mit Hinweisen). Dies muss auch im Fall mangelhafter Gesuchsunterlagen gelten, wenn die Baubehörde die Überprüfung der Gesuchsunterlagen unterlässt. Denn die Gesuchsteller haben es in der Hand, durch sorgfältig ausgearbeitete Gesuchsunterlagen und eine entsprechende Visierung dafür zu sorgen, dass beschwerdeberechtigte Dritte ihre Interessen rechtzeitig und hinreichend wahren können. Wer ein Bauvorhaben projiziert und visiert, weiss oder muss wissen, dass die Pläne öffentlich aufgelegt werden und dass diese für die Behörden und insbesondere auch für einspracheberechtignte Dritte nachvollziehbar und korrekt das geplante Vorhaben wiedergeben müssen. Wenn die Gesuchsteller im gegebenen Fall ihr Vorhaben nach eigenen Angaben abweichend vom eingereichten Situationsplan visiert haben, so können sie nicht darauf vertrauen, dieser Mangel werde hinterher zu Lasten des Gehörsanspruches der einspracheberechtigten Nachbarin korrigiert. Der von der Vorinstanz zu-

gunsten der Gesuchsteller angenommene Schutz durch den Vertrauensgrundsatz geht deshalb fehl. Es bleibt dabei, dass die Vorinstanz unbesehen vom ersten Bewilligungsverfahren auch auf weitergehende Rügen der Nachbarin hätte eintreten müssen.

3. Weil feststand, dass die Baudirektion im ersten Baubewilligungsverfahren die Garage am ursprünglichen Standort bewilligt hatte, ging die Vorinstanz auch fehl in der Annahme, eine umfassende Prüfung des Vorhabens im nachträglichen Bewilligungsverfahren käme einem Widerruf der ersten Bewilligung gleich. Da die Gesuchsteller nicht nach der ersten Bewilligung gebaut haben und das Vorhaben am neuen Standort einer neuen ordentlichen Bewilligung bedarf, stellt sich die Frage des Widerrufs der ersten Bewilligung nicht. Denn Baubewilligungen sind nach Art. 88 Abs. 1 EG zum RPG von Gesetzes wegen befristet und fallen dahin, wenn von ihnen nicht innert Jahresfrist Gebrauch gemacht wird. Da die Beschwerdegegner von der ersten Baubewilligung keinen Gebrauch gemacht haben, ist diese durch Zeitablauf längst dahingefallen. Einer umfassenden Prüfung der nachbarlichen Rügen steht daher nichts im Wege. Das Gericht wies die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurück.

VGer 28.5.1997

2159

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Schreinereiwerkstatt zu einem Landwirtschaftsbetrieb.

Zu einem Landwirtschaftsbetrieb in der Landwirtschaftszone bestand seit jeher eine kleine Werkstatt in einem Webkeller mit einer Fläche von 30 m². Anlässlich einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass ein für landwirtschaftliche Zwecke bewilligter Abstellraum zusätzlich für Maschinen und Gerätschaften einer Schreinerei benutzt wurde. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren war unter anderem die Zonenkonformität der Werkstatteerweiterung umstritten.