

XI. Vollstreckung

34 Vollstreckung; Parteiwechsel

- Wird die streitbetroffene Liegenschaft während des Beschwerdeverfahrens gegen einen Vollstreckungsentscheid veräussert, richten sich angeordnete Vollstreckungsmassnahmen wie die Nachfristansetzung und das Androhen der Ersatzvornahme sowie der Bestrafung wegen Ungehorsams gegen amtliche Verfügungen nunmehr gegen den Erwerber.
- Das Beschwerdeverfahren wird auch gegen den Willen des Erwerbers mit diesem fortgeführt (zwangswisei Parteiwechsel).

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 7. November 2018, in Sachen A. und B. gegen Gemeinderat C. (WBE.2018.98).

Aus den Erwägungen

2.

Wenn das Streitobjekt während des Beschwerdeverfahrens veräussert wird und auf eine andere Partei übergeht, kann sich die Frage eines Parteiwechsels stellen (vgl. ISABELLE HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zürich 2000, Rz. 369 ff.). Nach der Lehre und Rechtsprechung entfalten vor dem Verkauf einer Liegenschaft auferlegte übertragbare Pflichten, welche den Besitz oder das Eigentum daran voraussetzen, Wirkung gegenüber dem Erwerber (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455], Erw. I/5.1; REGINA KIENER/BERNHARD RÜTSCHÉ/MATTHIAS KUHN, Öffentliches Verfahrensrecht, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2015, Rz. 594). Dies gilt entsprechend der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung auch für Vollstreckungsanordnungen wie die Nachfristansetzung und das Androhen der Ersatzvornahme sowie der Bestrafung nach Art. 292 StGB (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455],

Erw. I/5.1 f.). Wird eine streitbetroffene Liegenschaft während des Beschwerdeverfahrens veräussert, richten sich angefochtene Vollstreckungsanordnungen infolge eines zwangsweisen Parteiwechsels nunmehr gegen den Erwerber (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455], Erw. I/5.1; MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, Zürich 1998, Vorbem. zu § 38 N 31; VERA MARANTELLI/SAID HUBER, in: BERNHARD WALDMANN/PHILIPPE WEISSENBERGER [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 6 N 48). Dieser kann gegen seinen Willen in das Beschwerdeverfahren einbezogen werden; nach dem Parteiwechsel wird das Verfahren mit der neu eingetretenen Partei weitergeführt (vgl. VGE vom 7. März 2018 [WBE.2017.455], Erw. I/5.1; KIENER/RÜTSCHKE/KUHN, a.a.O., Rz. 596).

(...)