

WBE.2022.198 / MW / we

(BVURA.22.215)

Art. 101

Urteil vom 28. September 2022

Besetzung Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichter Berger
Verwaltungsrichter Michel
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde- **A. _____**
führer

gegen

Beschwerde- **B. _____ AG**
gegnerin

und

Gemeinderat X. _____

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 25. April 2022

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 10. März 2022 erteilte der Gemeinderat X. der B. AG die Baubewilligung für den Neubau von sechs Einfamilienhäusern mit Sammelgarage auf der Parzelle Nr. bbb (ehemals Nr. ccc). Gleichzeitig wies er eine von A. gegen das Bauvorhaben eingereichte Einwendung ab, soweit er darauf eintrat.

B.

Gegen die genannte Baubewilligung erhob A. Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU). Das BVU, Rechtsabteilung, fällte am 25. April 2022 folgenden Entscheid:

1.

Die Beschwerde von A. wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 750.– sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 67.–, insgesamt Fr. 817.–, werden A. auferlegt.

3.

Parteikosten werden keine ersetzt.

C.

1.

Gegen den am 26. April 2022 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob A. am 17. Mai 2022 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit dem Antrag:

Das Verwaltungsgericht soll die Entscheide aufheben und in irgend einer Form betreffend der Brunnenplatzlast auf meiner Parzelle aaa eine Lösung anordnen an die Gemeinde neu X. Was genau zu tun ist kann ich wohl rechtlich nicht entscheiden.

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 30. Mai 2022 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 22. Juni 2022 hielt der Gemeinderat an seiner Abweisung der Einwendung inkl. Begründung fest.

4.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 (GOG; SAR 155.200).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Das gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Soweit aus den Akten ersichtlich lastet auf der Parzelle Nr. aaa des Beschwerdeführers zu Gunsten der Einwohnergemeinde X. die Dienstbarkeit "Brunnenplatzrecht" (vgl. Beschwerdebeilage 1; Vorakten, act. 36, 59). Entsprechend steht auf der Parzelle ein Brunnen entlang der Gemeindestrasse "Q." (Beschwerdebeilage 3 [Fotos Rückseite]; Vorakten, act. 37).

Nach Angaben des Beschwerdeführers wurde der Brunnen aus der Parzelle Nr. bbb bewässert, aber nach Schäden an der Zuleitung unter den Bahnschienen und in der Parzelle Nr. bbb sei er vom nahen Hydranten aus bedient worden (vgl. Vorakten, act. 27 f.). Leider habe der letzte Gemeindegammann den Wasseranschluss vom Hydranten wegbaggern lassen inkl. Verbundsteinplatz (Beschwerde, S. 1; Vorakten, act. 28). Da auf der Parzelle Nr. bbb umfangreiche Aushubarbeiten gemacht worden seien und gemacht würden, wäre es möglich, die Quelle wieder zu fassen und zum Brunnen zu leiten, wie es einmal gewesen sei. Eine andere Lösung wäre,

die Last zu löschen und den Brunnen ca. 17 km entfernt zu deponieren (Beschwerde, S. 1; siehe zum Ganzen auch angefochtener Entscheid, S. 2). Es sei bedauerlich, dass die neue Gemeinde nicht einfach Ordnung schaffe. Das Verwaltungsgericht solle die Entscheide aufheben und betreffend die Brunnenplatzlast auf der Parzelle Nr. aaa in irgendeiner Form eine Lösung anordnen (vgl. Beschwerde, S. 2).

1.2.

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen hätten keinen relevanten Bezug zum Baugrundstück, weshalb die Beschwerde abzuweisen sei.

2.

2.1.

Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen. Die Baubewilligungsbehörden sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlichrechtlicher Vorschriften berufen. Sie haben im Baubewilligungsverfahren in der Regel einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlichrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird dort durchbrochen, wo die öffentlichrechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft; hier muss die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise privatrechtliche Fragen beantworten. Es muss sich dabei aus dem öffentlichen Recht selber ergeben, dass eine privatrechtliche Vorfrage durch die Baubewilligungsbehörde zugunsten des Baugesuchstellers entschieden sein muss, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf. Dies ist etwa da der Fall, wo die Erschliessung einer Bauparzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) privatrechtlich abgesichert ist, beispielsweise mit einem Fahrwegrecht. Oder ein Bauherr erfüllt die ihm obliegende Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen dadurch, dass er diese auf einem fremden Grundstück bereitstellt, und zwar so, dass sie "dauernd als solche benutzt werden können" (§ 55 Abs. 1 BauG); im Allgemeinen setzt dies den Nachweis einer entsprechenden dinglichen Berechtigung, etwa aufgrund eines Bau- oder Benützungsrechts, voraus. In all diesen Fällen bildet die vorgängige Prüfung von Fragen aus dem Bereich des Privatrechts die rechtliche Grundlage für den Baubewilligungsentscheid. Demgegenüber sind privatrechtliche Einwände, wie der Hinweis auf eine Bauverbotsdienstbarkeit oder behauptete Eigentumsrechte Dritter, von den Baubewilligungsbehörden nicht zu beachten. Solche Rechte sind auf dem Zivilweg durchzusetzen. Aufgabe der Baubewilligungsbehörde ist es nicht, die Rechte Privater durch die Verweigerung einer Baubewilligung zu wahren, mögen diese auch noch so offenkundig sein. Diese Aufgabe ist von Verfassungs wegen den Zivilgerichten zugedacht (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2000, S. 246, Erw. 2b; 1992, S. 303, Erw. 2b.; 1987,

S. 225, Erw. 3b/aa; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1, WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/9.2). Höchstens bei offensichtlich fehlender Bauberechtigung erscheint es aus verfahrensökonomischen Gründen statthaft, auf das Baugesuch ausnahmsweise gar nicht einzutreten. In solchen Fällen erwiese sich die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens nämlich als sinnlos, weshalb dem Baugesuchsteller das erforderliche Rechtsschutzinteresse an der Prüfung seines Baugesuchs abzusprechen ist (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1 mit zahlreichen Hinweisen).

2.2.

Vorliegend richtet sich die Beschwerde gegen den Entscheid des BVU, mit welchem die Baubewilligung des Gemeinderats geschützt wurde. Die Baubewilligung betrifft die Parzelle Nr. bbb. Eigentümerin dieser Parzelle ist die Beschwerdegegnerin, welche gleichzeitig auch Bauherrin ist. Von einer Konstellation, in der es der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) offensichtlich an der Bauberechtigung fehlen würde, lässt sich somit nicht sprechen. Des Weiteren stellen sich auch keine sich aus dem öffentlichen Recht selber ergebenden privatrechtlichen Vorfragen, welche zugunsten der Baugesuchstellerin entschieden sein müssten, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf (wie z.B. privatrechtliche Absicherung einer Erschliessung oder privatrechtliche Sicherung von Abstellplätzen, die auf einem fremden Grundstück erstellt werden). Insofern besteht kein Anlass, privatrechtliche Fragen zu beurteilen.

Das vom Beschwerdeführer angesprochenen "Brunnenplatzrecht" lastet nicht auf der Bauparzelle, sondern auf der Parzelle Nr. aaa des Beschwerdeführers und lautet zu Gunsten der Einwohnergemeinde. Es ist unbestritten, dass zulasten der Bauparzelle keinerlei Dienstbarkeit besteht (angefochtener Entscheid, S. 2). Beim "Brunnenplatzrecht" handelt es sich um ein Privatrecht, welches – wie die Vorinstanz richtig festhielt – vor den Zivilgerichten durchgesetzt werden müsste. Ebenso in die Zuständigkeit der Zivilgerichte fiel im Übrigen ein allfälliger Streit um eine Aufhebung des "Brunnenplatzrechts" (bzw. eine Löschung im Grundbuch).

Unbestritten ist im Weiteren die Feststellung der Vorinstanz, wonach es sich bei einer (allfälligen) Quelle auf der Parzelle Nr. bbb nicht um ein öffentliches Gewässer handelt (angefochtener Entscheid, S. 3 mit Hinweis auf die Online Karte Gewässer [Bachkataster] und die Fachkarte Gewässerraum der Abteilung Landschaft und Gewässer sowie auf § 114 Abs. 2 lit. d BauG). Für die Erteilung der Baubewilligung auf der Parzelle Nr. bbb wäre es daher nicht relevant, ob (zugunsten des Beschwerdeführers) ein Recht an einer allfälligen Quelle oder an einer entsprechenden Wasserleitung von der Bauparzelle zum Brunnen auf der Parzelle Nr. aaa besteht

(siehe angefochtener Entscheid, S. 4). Auch hier würde es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handeln.

Hinsichtlich des Verbundsteinplatzes beim Brunnen (auf der Parzelle Nr. aaa) ist schliesslich festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern dieser Vorplatz der Baubewilligung betreffend das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. bbb entgegenstehen soll.

3.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Parteikosten sind keine zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 158.00, insgesamt Fr. 1'158.00, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

den Beschwerdeführer

die Beschwerdegegnerin

den Gemeinderat X.

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

Mitteilung an:

den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 28. September 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi