

2.

2.1.

Verfahrensleitende Zwischenentscheide, wie die Ansetzung von Fristen, sind in der Regel nicht selbstständig anfechtbar. Sie können nach der Praxis des Verwaltungsgerichts nur angefochten werden, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil droht (grundlegend AGVE 1971, S. 334 ff.; 1991, S. 195; vgl. Merker, a.a.O., § 38 Rz. 59).

Lehre und Rechtsprechung verneinen einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil, wenn die betreffende Anordnung mit dem in der Sache ergehenden Endentscheid angefochten werden kann und die Wirkungen sich durch den Endentscheid voll beseitigen lassen (vgl. BGE 133 III 629 Erw. 2.3; 126 I 97 Erw. 1b; AGVE 1989, S. 313 mit Hinweisen).

2.2.

Ein solcher Sachverhalt liegt hier vor: Der Gemeinderat W. setzte dem Beschwerdeführer eine Frist und beabsichtigt anschliessend die vollstreckungsrechtlichen Zwangsmassnahmen im Unterlassungsfall zu verfügen. Die vom Beschwerdeführer mit der vorliegenden Beschwerde vorgetragene Rüge der Unverhältnismässigkeit der Vollstreckung, der zu kurzen Bemessung der Frist, wie auch die Rechtshängigkeit eines allfälligen Wiedererwägungsverfahrens können uneingeschränkt gegen die Vollstreckungsverfügung vorgebracht werden.

(...)

**50 Beschwerdelegitimation in Baubewilligungssachen (§ 38 Abs. 1 aVRPG).**

- Zur Begründung des Anfechtungsinteresses in Ästhetikfragen ist eine Sichtverbindung zwar erforderlich, jedoch nicht in jedem Fall genügend.
- Rechtsanwendung im konkreten Einzelfall: Der an sich markante Bau ist vom Grundstück der Beschwerdeführerin aus sichtbar, infolge der durch Bäume eingeschränkten Sicht, des dazwischen liegenden Raumes (rund 100 m) und der Anordnung des Neubaus relativiert sich jedoch die optische Wirkung des Neubaus so stark, dass

**seine Fernwirkung auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin bei objektiver Betrachtung nicht als Nachteil empfunden werden kann.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 9. November 2010 in Sachen X. gegen A., B., C. und D. (WBE.2010.133).

*Aus den Erwägungen*

2.

2.1.

2.1.1.

Verfügungen und Entscheide kann jedermann durch Beschwerde anfechten, der ein schutzwürdiges eigenes Interesse geltend macht (§ 38 Abs. 1 aVRPG). Zur Auslegung von § 38 Abs. 1 aVRPG in Baubewilligungssachen besteht eine langjährige Praxis (AGVE 2000, S. 365 ff.; 1998, S. 326; 1997, S. 288 ff.; 1993, S. 409 ff.; 1991, S. 363 ff.; ferner Michael Merker, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [Kommentar zu den §§ 38-72 VRPG], Diss., Zürich 1998, § 38 N 150 ff.), die sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Beschwerdelegitimation in bundesgerichtlichen Verfahren orientiert. Das kantonale Recht muss die Legitimation im gleichen Umfang gewährleisten wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht (Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG).

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung besitzt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG). Die

Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Die Voraussetzungen von Art. 89 Abs. 1 lit. b und lit. c BGG hängen eng zusammen; insgesamt kann insoweit an die Grundsätze angeknüpft werden, die zur Legitimationspraxis bei der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nach Art. 103 lit. a des früheren Organisationsgesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG; BS 3 S. 531) entwickelt worden sind (vgl. BGE 133 II 404 f. mit Hinweisen).

#### 2.1.2.

Die enge räumliche Beziehung hängt nicht allein von einer in Metern gemessenen Distanz ab (Urteil des Bundesgerichts vom 9. März 2010 [1C\_40/2010], Erw. 2.3; AGVE 2000, S. 367), sondern davon, auf welche Entfernung sich das streitige Bauvorhaben unter dem geltend gemachten Anfechtungsinteresse auswirken kann (BGE 112 Ia 123; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 10. Juli 2008 [VB.2008.00051], Erw. 3.1; Attilio R. Gadola, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 221). Befürchtet der Beschwerdeführer etwa eine übermässige Beschattung, muss er sich näher an der Bauparzelle befinden, als wenn er geltend macht, das Vorhaben löse auf einer gemeinsamen Erschliessungsstrasse unzumutbaren Mehrverkehr bzw. Verkehrslärm aus. Die Auswirkungen des beanstandeten Bauvorhabens auf die Liegenschaft des Beschwerdeführers müssen nach ihrer Art und Intensität so beschaffen sein, dass sie auch bei objektivierter Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen (BGE 112 Ia 123; AGVE 2000, S. 368). Eine besondere subjektive Empfindlichkeit des Betroffenen verdient keinen Rechtsschutz (BGE 112 Ia 123; Urteil des Bundesgerichts vom 8. November 2001 [1A.244/2000], Erw. 3a). Im Allgemeinen dürften mit zunehmender räumlicher Distanz auch die Anforderungen an die Glaubhaftmachung eines besonderen Berührtseins steigen (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 10. Juli 2008 [VB.2008.00051], Erw. 4.3.; Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 14. Oktober 2009 [810 09 68], Erw. 2.3).

### 2.1.3.

Ist das Anfechtungsinteresse nicht offensichtlich, liegt es am Beschwerdeführer, die legitimationsbegründende räumliche Beziehung und die schutzwürdigen Interessen im Verfahren aufzuzeigen. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz anhand der Akten oder weiterer, noch beizuziehender Unterlagen nachzuforschen, ob und inwiefern der Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse haben könnte (vgl. BGE 133 II 404; Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 10. Juli 2008 [VB.2008.00051], Erw. 3.1, mit Hinweisen). Die Behauptung allein, er sei von den Folgen einer Baubewilligung betroffen, genügt nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Ansonsten stünde jedermann, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt, die Beschwerdeberechtigung zu. Dies liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Popularbeschwerde hinaus (Urteil des Bundesgerichts vom 9. März 2010 [1C\_40/2010], Erw. 2.3; Urteil des Bundesgerichts vom 1. Februar 2010 [1C\_500/2009], Erw. 2.3).

## 2.2.

### 2.2.1.

Die Beschwerdeführerin begründet ihre Legitimation mit dem Volumen und der Anordnung des geplanten Baukörpers, der Ausnutzung der Bauparzelle und mit dem Ortsbild. Sie beruft sich damit ausschliesslich auf den Gesichtspunkt der Ästhetik. Weitere Aspekte, wie namentlich Immissionen durch Lichtentzug, Beschattung, Verkehrslärm oder ähnliches, führt sie nicht an. Die Frage der Beschwerdebefugnis ist somit ausschliesslich unter dem Gesichtspunkt der Ästhetik zu beurteilen. Nach weiteren legitimationsbegründenden Beeinträchtigungen muss nach dem zuvor Gesagten nicht geforscht werden.

### 2.2.2.

Den Ausführungen der Beschwerdeführerin ist insofern beizupflichten, als das geplante, viergeschossige Gebäude als markanter Baukörper in Erscheinung treten wird. Auch das Fachgutachten Y. spricht von einem grossen Volumen bzw. von einem starken Akzent als Abschluss des Z.-Parkplatzes. Das Vorhaben nützt sodann die für Arealüberbauung erhöhte Ausnutzungsziffer mit einer Bruttogeschossfläche von 701 m<sup>2</sup> vollständig aus. Bezüglich Ausnutzung und

Volumen hebt sich das geplante Gebäude somit klar vom bestehenden Wohnhaus ab. Das veranschaulichen auch die Fassadenansichten und die Fotosimulationen des geplanten Gebäudes. Richtig und allseits unbestritten ist ferner die Tatsache, dass zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und der Bauparzelle Sichtverbindung besteht. Eine solche Sichtverbindung ist zwar zur Begründung des Anfechtungsinteresses in Ästhetikfragen erforderlich, aber nicht in jedem Fall genügend. Ob eine Sichtverbindung besteht oder nicht, stellt nur ein Indiz zur Beurteilung der Legitimationsfrage dar (AGVE 1997, S. 290; VGE III/72 vom 22. September 1995 [BE.94.00215/226], S. 8; VGE III/123 vom 16. Dezember 1996 [BE.96.00297], S. 4; VGE III/27 vom 9. April 1997 [BE.96.00134], S. 5).

### 2.2.3.

Zwar handelt es sich beim geplanten Gebäude um einen markanten Bau mit entsprechender Nahwirkung. Die Fernwirkung des Vorhabens von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin aus ist jedoch aus verschiedenen Gründen stark abgeschwächt. Erstens liegen zwischen der Terrasse der Beschwerdeführerin und der Fassade des projektierten Mehrfamilienhauses rund 100 Meter, was die optische Wirkung des geplanten Neubaus erheblich relativiert. Zwischen der Liegenschaft der Beschwerdeführerin und dem geplanten Mehrfamilienhaus liegt ein grosszügiger Raum, bestehend aus einer Strasse (Z.), einer Tartanbahn, einem Fussballplatz und einem Parkplatz, so dass bei einer objektiven Betrachtung keinerlei Gefahr besteht, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin durch den Neubau optisch "erdrückt" werden könnte. Zweitens ist die Sichtverbindung zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und der Bauparzelle durch den dazwischenliegenden Baumbestand erheblich eingeschränkt. Das gilt selbst in der kalten Jahreszeit, in der die Bäume (wie auf den aktenkundigen Fotografien) keine Blätter tragen. Der dazwischenliegende Raum und der Baumbestand haben - wie die Vorinstanz zutreffend festhält - eine trennende sowie kaschierende Wirkung. Drittens zeigt nur die Schmalseite des geplanten Mehrfamilienhauses gegen die Parzelle der Beschwerdeführerin, so dass der neue Hauptkörper mit seiner Länge von fast 22 m auch aus diesem

Grund nicht als Riegel wirkt. Viertens nimmt der Neubau der Beschwerdeführerin keine freie Aussicht, ist doch diese gegen Süden schon heute durch den Baumbestand stark eingeschränkt. Ausserdem liegt das Grundstück der Beschwerdeführerin rund 5 m höher, was die optischen Auswirkungen des Neubaus ebenfalls reduziert.

#### 2.2.4.

Die Beschwerdeführerin beruft sich ferner darauf, der Neubau mit 4 Geschossen beeinträchtigt das Quartierbild. Angesichts der räumlichen Distanz und der eingeschränkten Sichtverbindung zur Bauparzelle und zu den übrigen Bauten im Süden ist jedoch nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin durch den behaupteten Einordnungsmangel in besonderer Weise betroffen sein könnte. Eine relevante Möglichkeit, durch den behaupteten Einordnungsmangel beeinträchtigt zu werden, besteht nicht. Bei einer materiellrechtlichen Beurteilung der Ortsbildfrage wäre im Übrigen zu beachten, dass sich der Massstab für den Schutz des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes in erster Linie aus der Zonenordnung ergibt, nicht aus dem Zustand der tatsächlichen Bebauung (AGVE 1983, S. 209; 1980, S. 297; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 159 N 3b). Unter diesem Gesichtspunkt wäre bei einer materiellen Würdigung der Ortsbildfrage zu berücksichtigen, dass auf den umliegenden Parzellen nach den massgebenden Zonenvorschriften ebenfalls höher gebaut werden könnte. Bauten, die den geltenden Zonenvorschriften entsprechen, können nicht schon deshalb als störend bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und eine grössere Nutzungsdichte aufweisen als die umstehenden Gebäude (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 21. Juni 2005 [1P.678/2004], Erw. 4.3, mit Hinweisen; VGE III/39 vom 16. Juni 2009 [WBE.2008.158/159], S. 18).

#### 2.3.

Zusammenfassend ist der an sich markante Bau vom Grundstück der Beschwerdeführerin aus sichtbar, infolge der durch Bäume eingeschränkten Sicht, des dazwischen liegenden Raumes und der Anordnung des Neubaus relativiert sich jedoch die optische Wirkung des Neubaus so stark, dass seine Fernwirkung auf die Liegenschaft

der Beschwerdeführerin bei objektiver Betrachtung nicht als Nachteil empfunden werden kann. Die Beschwerdeführerin legt zwar in nachvollziehbarer Weise dar, dass sie den markanten Neubau wird sehen können, macht jedoch nicht in substantzierter Weise glaubhaft, dass eine relevante Beeinträchtigungsmöglichkeit besteht. Die Behauptung allein, sie sehe den markanten Neubau und sei davon ästhetisch betroffen, genügt nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen.

**51 Rückwirkende Einstellung der materiellen Hilfe.**

**Für die rückwirkende Einstellung der materiellen Hilfe müssen formell die Voraussetzungen für einen Widerruf oder eine Wiedererwägung erfüllt sein.**

vgl. AGVE 2010 **38** 206