

Überbauung des Gebiets „Trottmatt“ bestehe. Die Beschwerde erweist sich daher insoweit als unbegründet.

**62 Öffentliches Baurecht und privates Nachbarrecht.**

- Die Baubewilligung verleiht als Polizeierlaubnis dem Bauherrn einen Rechtsanspruch auf Erteilung, wenn die öffentlichrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind (Erw. 2/b).
- Die Abweisung des Baugesuchs wegen der ungünstigen Präjudizierung allfälliger künftiger Bauabsichten des Grundstücksnachbarn verstösst mangels einer ausreichenden Rechtsgrundlage im konkreten Fall gegen das Grundrecht der Eigentumsgarantie (Erw. 2/c).

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 30. Mai 2000 in Sachen Stadtrat Klingnau gegen Baudepartement.

*Aus den Erwägungen*

1. Gegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet ausschliesslich der vom Stadtrat abgelehnte und vom Baudepartement bewilligte Einbau je eines Fensters an der Südostfassade des Gebäudes Nr. 242 im Kinderzimmer der Vierzimmerwohnung im 1. Obergeschoss und im Schlafzimmer der Vierzimmerwohnung im Dachgeschoss. Die Bauparzelle liegt nach dem Zonenplan der Gemeinde Klingnau vom 26. April 1988 / 5. März 1991 in der Dorfzone Weier.

2. a) Der Stadtrat begründet seine ablehnende Haltung ausschliesslich damit, dass aufgrund der öffentlichrechtlichen Bauvorschriften eine Erweiterung der bestehenden Baute auf der Nachbarparzelle Nr. 1198 denkbar sei. Deshalb müsse verlangt werden, dass die Brandmauer des Gebäudes Nr. 242 auf der Parzelle Nr. 1199 geschlossen bleibe, damit dem Grundstücksnachbar die Möglichkeit erhalten bleibe, in geschlossener Bauweise freien Raum auf seinem Grundstück baulich zu nutzen. Wenn nach dem Grundsatz „wer zuerst kommt, mahlt zuerst“ verfahren werde, werde die öffentlich-

rechtliche planerische Zielsetzung gemäss Art. 38 BO aus den Angeln gehoben.

b) Die Baubewilligung stellt eine sogenannte Polizeierlaubnis dar, mit der festgestellt wird, dass dem ihr zugrundeliegenden Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen, insbesondere baupolizeilichen und raumplanerischen Hindernisse entgegenstehen (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 152 N 5). Dies bedeutet zweierlei: Zum Einen besteht ein *Rechtsanspruch* auf Erteilung der Bewilligung, wenn alle (öffentlichrechtlichen) Voraussetzungen erfüllt sind (Zimmerlin, a.a.O.). Zum Andern dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen, sondern sind sie nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer *öffentlichrechtlicher* Vorschriften berufen. Sie haben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens 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 BauG 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. Hiefür steht der zivilrechtliche Rechtsweg offen, und ein privatrechtlicher Berechtigter hat die Möglichkeit, die Errichtung einer seinen Rechten widersprechenden Baute mittels richterlicher Anordnung zu verhindern. Aufgabe der Baubewilligungsbehörden 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; Verwaltungsbehörden und Verwaltungsgericht sind hiefür nicht zuständig (Zimmerlin, a.a.O., § 152 N 1b; AGVE 1987, S. 226 ff. und 1992, S. 305 f., je mit Hinweisen; VGE III/41 vom 8. April 1999 in Sachen R., S. 4 f.).

c) Zur Rechtsanwendung im vorliegenden konkreten Einzelfall lässt sich aus diesen Grundsätzen was folgt ableiten:

aa) Wie bereits erwähnt, steht nach Auffassung des Stadtrats der Baubewilligung einzig die ungünstige Präjudizierung allfälliger künftiger Bauabsichten der Grundstücksnachbarn entgegen (vgl. Erw. a hievor). Die Brandschutzproblematik (Einhaltung der Vorschriften betreffend Durchbrechung von Brandmauern [Art. 76 Abs. 3 BO]) ist kein Thema mehr, nachdem sich das Aargauische Versicherungsamt im vorinstanzlichen Verfahren dahingehend geäußert hat, dass die Südostfassade des Gebäudes Nr. 242 im fraglichen Bereich nicht als Brandmauer im Rechtssinne betrachtet werden kann. Ebenso wenig bildet der Ortsbildschutz ein Hindernis; die Ansicht des Stadtrats, dass die Südostfassade des Gebäudes Nr. 242 keinen besonderen architektonischen Wert aufweist, wird durch den am verwaltungsgerichtlichen Augenschein beigezogenen Fachbeamten des Baudepartements (Abteilung Hochbau) gestützt. Weitere Hindernisse öffentlichrechtlicher Art werden nicht genannt und sind auch nicht ersichtlich.

bb) Die Verweigerung der vom Beschwerdegegner beabsichtigten baulichen Vorgehens tangiert das Grundrecht der Eigentums-garantie (Art. 26 Abs. 1 BV). Einschränkungen von Grundrechten bedürfen u. a. einer gesetzlichen Grundlage (Art. 36 Abs. 1 BV). Eine Bestimmung, welche die Berücksichtigung künftiger Bauvorhaben des Nachbarn ausdrücklich vorschreibt, enthält nun aber weder das kantonale noch das kommunale Recht; auch die Vertreter des Stadtrats mussten dies an der verwaltungsgerichtlichen Augenscheinsverhandlung einräumen. Eine ausreichende Rechtsgrundlage wäre möglicherweise dann zu bejahen, wenn in der Dorfzone Weier die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben wäre, was indessen nicht zutrifft (vgl. Art. 38 BO; anders in der Altstadtzone, in welcher die geschlossene Bauweise zumindest als Regel gilt [Art. 41 Abs. 8 BO]).

cc) Damit steht fest, dass das Argument, mit welchem der Stadtrat die Abweisung des Baugesuchs begründet, ausschliesslich die privatrechtliche Ebene berührt. Es wäre Sache der betroffenen Nachbarn, ihre diesbezüglichen Interessen vor dem Zivilrichter im dafür vorgesehenen Verfahren geltend zu machen (vgl. zur privatrechtlichen Rechtslage beim Durchbruch einer Mittel- oder Grenzmauer, die gemeinschaftlich werden kann: BGE 120 Ib 330); die Verwaltungsbehörden und das Verwaltungsgericht sind dafür jedenfalls sachlich nicht zuständig (vgl. Erw. b hievor; ferner AGVE 1997, S. 336). Nur am Rande sei in diesem Zusammenhang beigelegt, dass die Eigentümer der Nachbarparzelle Nr. 1198 allfällige spätere Bauabsichten nicht selber ins Spiel gebracht, sondern in ihrer Einsprache vom 30. August 1997 lediglich auf die Beeinträchtigung ihrer Privatsphäre durch den Fenstereinbau hingewiesen haben.

3. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass dem Bauvorhaben des Beschwerdegegners kein Hindernis öffentlichrechtlicher Art entgegensteht, weshalb er Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung hat. Die Beschwerdegründe, welche der Stadtrat vorbringt,

erweisen sich nicht als stichhaltig, die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.

**63    Besitzstandsgarantie.            Verwirkung            des            behördlichen  
Beseitigungsanspruchs aufgrund des Vertrauensschutzes.**

- Die Gemeinden dürfen über § 69 BauG hinausgehendes Recht schaffen, wenn dies durch ein entsprechendes öffentliches Interesse, etwa ein solches des Ortsbildschutzes, geboten erscheint; Anwendung auf eine kommunale Bestimmung, die in der Dorfkernzone den Wiederaufbau bestehender Bauten im Rahmen des vorhandenen Gebäudekubus und des alten Grundrisses zulässt (Erw. 2/c).
- Derartige Spezialbestimmungen setzen nur ein bestehendes Gebäude voraus, nicht auch eine vorhandene Bausubstanz im Sinne der "Rohbau 1"-Praxis, d. h. der bauliche Zustand ist grundsätzlich nicht von Belang (Erw. 2/d).
- Rechtmässigkeit der Erstellung als Grundvoraussetzung; rund zwanzigjährige behördliche Duldung als Rechtstitel (Erw. 2/e).

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 31. Mai 2000 in Sachen B. gegen Baudepartement.

*Aus den Erwägungen*

1. Der Beschwerdegegner beabsichtigt, die bestehende Scheune (Gebäude Nr. 84) auf der Parzelle Nr. 134 in ein Wohnhaus umzubauen. Vorgesehen sind im Erdgeschoss des ehemaligen Scheunentrakts ein als „Keller“ bezeichneter Raum - eine eigentliche Unterkellerung ist nicht vorgesehen -, eine Garage sowie der Einbau einer Heizung/Waschküche und eines Öltanks. Im Obergeschoss ist eine Dreizimmer-Wohnung, bestehend aus Wohn/Esszimmer, Elternschlafzimmer, Entrée, Küche und Bad, geplant. Der Estrich soll, anders als dies noch das Baudepartement annahm, als Büro ausgebaut werden. Abgebrochen wird ein angebauter Holzschopf auf der Westseite des Gebäudes.