

insoweit unbestritten gebliebenen Darstellung der Vorinstanz ist das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin das einzige Projekt, welches eine Ausnutzungsziffer von über 0,4 beansprucht. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern ein einziger Bau am Rande der Bauzone mit einer höheren Ausnutzungsziffer die Planung der Gemeinde durchkreuzen und die Nutzungsordnung (im betreffenden Gebiet) in Frage stellen könnte. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen. Auch wenn der geplante Bau augenscheinlich grösser dimensioniert sein wird als die benachbarten Bauten, wird der Charakter dieser Zone dadurch nicht ausgehebelt. Welche übermässig nachteiligen Auswirkungen das Bauvorhaben auf die nordöstlich angrenzende Landschaftsschutzzone hat, wird von den Beschwerdeführern nicht näher konkretisiert. Zu Recht schützte deshalb die Vorinstanz den gemeinderätlichen Ermessensentscheid, keine Bausperre über die Parzelle X zu verfügen.

27 Grenzabstand

Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften schützen nicht vor grenzverletzenden Bauten und Bauteilen. § 47 Abs. 3 BauG bezieht sich nur auf die Unterschreitung von Grenzabständen. Ein fehlendes Überbaurecht (für die Parzellengrenze überragende Dachteile bei geschlossener Bauweise) liegt ausserhalb des Prüfgegenstands der Baubewilligungsbehörden und darf daher nicht zur Verweigerung der Baubewilligung führen. Der betroffene Nachbar hat sich auf dem Zivilrechtsweg gegen einen entsprechenden Eingriff in seine Eigentumsrechte zu wehren.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 11. Januar 2017, i.S. A. gegen B. und C. sowie Gemeinderat D. und Departement Bau, Verkehr und Umwelt (WBE.2016.249)

Aus den Erwägungen

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer rügt die Rechtsauffassung der Vorinstanzen, wonach Streitigkeiten betreffend grenzüberschreitende Dachteile auf den Zivilrechtsweg zu verweisen seien und – in der vorliegenden Konstellation – nicht zu einer Verweigerung der Baubewilligung führen dürften. Gemäss § 47 Abs. 1 BauG – so der Beschwerdeführer – müssten die Gemeinden Grenz- und Gebäudeabstände vorsehen. Bei geschlossener Bauweise betrage der Grenzabstand 0 m. Eine Änderung dieses Grenzabstandes setze nach § 47 Abs. 3 BauG einen öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag (Überbaurecht) voraus. Ein solcher Dienstbarkeitsvertrag lasse sich im vorliegenden Fall nicht beibringen, weil er (der Beschwerdeführer) mit der Unterschreitung des Grenzabstandes von 0 m nicht einverstanden sei. Schon daran zeige sich, dass die grenzüberschreitenden Dachteile nicht hätten bewilligt werden dürfen. § 47 Abs. 3 BauG gelte auch für 0 m-Grenzabstände. Mit der darin enthaltenen Vorschrift, dass Änderungen der Grenzabstände durch Dienstbarkeiten zu sichern seien, habe der Gesetzgeber Rechtssicherheit schaffen bzw. vermeiden wollen, dass noch Generationen später ein Rückbau einer in den Grenzabstand hineinragenden Baute verlangt werden könne. Genau das könnte aber der Beschwerdeführer auf dem Zivilrechtsweg jederzeit erreichen, solange er durch Unterbrechungshandlungen die Verjährung oder Verwirkung seines Beseitigungsanspruchs verhindere. Das Verwaltungsgericht habe in einem publizierten Entscheid (AGVE 2001, S. 304 ff.) ebenfalls die Meinung vertreten, ein die Grenze zum Nachbarn überschreitendes Bauprojekt könne ohne dessen Zustimmung nicht bewilligt werden. Es wäre denn auch unverständlich, weshalb die Unterschreitung eines Grenzabstandes von beispielsweise 4 m um wenige cm zur Verweigerung der Baubewilligung führen würde, nicht hingegen die Verletzung des Grenzabstandes von 0 m um 40 cm. Eine solche Unterscheidung könnte einem durchschnittlich begabten Rechtsunterworfenen nie und nimmer plausibel vermittelt werden. Die Vorinstanzen hätten verkannt, dass

es nicht nur um den Schutz privater Interessen des Beschwerdeführers gehe. Die Abstandsvorschriften schützten auch öffentliche Interessen. Es entstehe der Eindruck, als hätten die Vorinstanzen den Eingriff ins Eigentumsrecht des Beschwerdeführers dazu "genutzt", die Angelegenheit ans Zivilgericht abzuschieben, was einen schalen Nachgeschmack hinterlasse, den es zu korrigieren gelte.

2.2.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid, nach der Praxis des Verwaltungsgerichts dürfe die Baubewilligungsbehörde grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen. Sie sei nur zur Anwendung öffentlich-rechtlicher (Bau-)Vorschriften berufen und habe deshalb einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstünden. Dieser Grundsatz werde dort durchbrochen, wo die öffentlich-rechtliche Ordnung unmittelbar ans Privatrecht anknüpfe; hier müsse die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise privatrechtliche Fragen beantworten. Das sei etwa der Fall, wo die Erschliessung einer Bauparzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG mittels eines privatrechtlichen Fahrwegrechts abgesichert sei. Oder ein Bauherr erfülle die ihn treffende Pflicht zur Schaffung von Pflichtparkplätzen durch die Bereitstellung von Abstellplätzen auf einem fremden Grundstück, von denen nach § 55 Abs. 2 BauG sicherzustellen sei, dass sie dauernd als solche benützt werden können. Ferner knüpfe die Unterschreitung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände an eine privatrechtliche Dienstbarkeit an. In diesen Fällen bilde die vorgängige Prüfung von privatrechtlichen Fragen Grundlage für den Baubewilligungsentscheid. Demgegenüber seien rein privatrechtlich motivierte Einwendungen wie der Hinweis auf eine Bauverbotsdienstbarkeit oder ein Eingriff in das Eigentumsrecht Dritter für die Baubewilligungsbehörde unbeachtlich. Es sei nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörde, die Rechte Privater durch die Verweigerung der Baubewilligung zu schützen. Diese Aufgabe sei von Verfassungs wegen den Zivilgerichten zugedacht. Das gelte insbesondere für Eigentumsverletzungen durch eine grenzüberschreitende Baute wie die vorliegend zur Diskussion stehende Dachblende. Entsprechende Rügen seitens der betroffenen Anstösser seien im baupolizeilichen Verfahren nicht zu hören. Sie seien

mit den dafür zur Verfügung stehenden zivilrechtlichen Rechtsbehelfen (Eigentumsfreiheitsklage oder Besitzesschutz) geltend zu machen (...).

2.3.

Dieser überzeugenden Argumentation der Vorinstanz ist auch aus den nachfolgenden Überlegungen beizupflichten.

Zunächst ist fraglich, ob bei geschlossener Bauweise von einem Grenzabstand gesprochen werden kann. Das Wort "Grenzabstand" setzt begriffslogisch eine minimale Entfernung von der Grundstücksgrenze voraus. Darf man bis an die Grenze bauen, gibt es keinen Grenzabstand, der eingehalten werden muss. Einen Grenzabstand von 0 gibt es in diesem Sinne nicht (a. M. offenbar CHRISTIAN HÄUPTLI, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 47 N 5). Der Tatbestand der Unterschreitung des Grenzabstandes ist von demjenigen der grenzüberschreitenden Baute (Überbau) zu unterscheiden. Nur ein wenigstens minimaler Grenzabstand kann unterschritten werden. Wer die Grenze selber verletzt, begeht nicht (nur) eine Unterschreitung des Grenzabstandes, sondern – wie der Beschwerdeführer selber ausführt – eine qualitativ schwerwiegendere Verletzung der Eigentumsrechte des Nachbarn. § 47 Abs. 3 BauG regelt lediglich die Unterschreitung des Grenzabstandes. Es geht in der erwähnten Bestimmung nicht um grenzüberschreitende Bauten. Daran ändert nichts, dass Letztere für den betroffenen Nachbarn schlimmer sind.

Dazu, unter welchen Voraussetzungen eine Baute die Grundstücksgrenze überragen darf, äussert sich die Baugesetzgebung nicht (explizit). Man könnte nun aus dem Umstand, dass eine Unterschreitung des Grenzabstands die öffentlich beurkundete Zustimmung des betroffenen Nachbarn erfordert, folgern, dass Selbiges erst recht für den gravierenderen Eingriff einer grenzüberschreitenden Baute gelten muss. Effektiv besteht ein öffentliches Interesse an der Einhaltung von Grenzabständen (Wohnhygiene, Feuerpolizei [Brandverhütung], Umweltschutz, Ortsbildschutz, Siedlungsgestaltung usw.), nicht hingegen daran, bei geschlossener Bauweise, wo das öffentliche Interesse an der Einhaltung von Grenzabständen ohnehin nicht zum Tragen kommt, Grenzverletzungen unter Nachbarn zu verhin-

dern. Dieses Interesse ist rein privater Natur, ohne entsprechenden Regelungsbedarf im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, und muss – wie die Vorinstanz zu Recht festhält – nicht von der Baubewilligungsbehörde geschützt werden.

Nachdem es keine öffentlich-rechtliche Bauvorschrift gibt, die bei geschlossener Bauweise Grenzverletzungen verbietet, hatte der Gemeinderat D. keine Handhabe, den Beschwerdegegnern die Baubewilligung für die grenzüberschreitenden Dachteile zu verweigern, weil sie kein (vom Beschwerdeführer eingeräumtes) Überbaurecht nachweisen können. Deshalb hat das BVU die den Beschwerdegegnern vom Gemeinderat D. für ihre Projektänderungen erteilte Baubewilligung zu Recht geschützt.

Im vom Beschwerdeführer für seinen Standpunkt angeführten verwaltungsgerichtlichen Entscheid vom 17. Dezember 2001 (AGVE 2001, S. 304 ff.) hat das Verwaltungsgericht nicht abschliessend entschieden, ob ein fehlendes Überbaurecht ohne weiteres zur Verweigerung der Baubewilligung führen muss, was aus folgender Passage erhellt: "Wenn – (...) – die Beschwerdeführer davon absahen, den für sie negativen Entscheid des Stadtrats auf dem Beschwerdeweg weiterzuziehen, weil sie eine Beschwerde wegen der fehlenden Überbaurechte – *wohl zu Recht* – von vornherein als aussichtslos erachteten und es daher vorzogen, zunächst die erforderlichen schriftlichen Zustimmungen der betroffenen Nachbarn zum Bauvorhaben einzuholen und ein neues Baugesuch einzureichen, (...)".

2.4.

Selbst wenn man aber mit dem Beschwerdeführer annehmen würde, eine grenzüberschreitende Baute, die 40 cm in das Nachbargrundstück hineinragt, stelle eine Unterschreitung des Grenzabstandes (von 0) um 40 cm dar, wäre nicht zu beanstanden, dass der Gemeinderat D. die die Grenze zur Parzelle X. überragenden Teile des Dachs des Wohnhauses der Beschwerdegegner ohne Überbaurecht bewilligt hat. § 21 Abs. 2 BauV sieht nämlich im Sinne einer Ausnahmebestimmung zu § 47 Abs. 3 BauG ein Grenzabstandsprivilegium für vorspringende Gebäudeteile vor. Dachvorsprünge, die höchstens 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen – im vorliegen-

den Fall sind es bloss 40 cm –, dürfen den Grenzabstand auch ohne öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag beliebig unterschreiten. Zudem ist ein die Parzellengrenze überschreitender Dachvorsprung bei geschlossener Bauweise für herkömmliche Überbauungen insbesondere in Dorfkernzonen geradezu typisch. Auch unter diesen Gesichtspunkten sind die vorliegenden umstrittenen Dachteile mit oder ohne Überbaurecht bewilligungsfähig. Sie verstossen nicht gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften.

Sie verletzen höchstens die Eigentums- und Besitzrechte des Beschwerdeführers, wogegen sich dieser – wie von der Vorinstanz zutreffend dargelegt – beim örtlich zuständigen Zivilgericht zur Wehr setzen muss.

28 Kultugesetz; Verbandsbeschwerderecht bei Unterschutzstellungen
Die Bestimmungen des Baugesetzes zum ideellen Verbandsbeschwerderecht gelangen auch im Beschwerdeverfahren gegen Unterschutzstellungsentscheide nach Kultugesetz zur Anwendung.

Aus dem Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 22. Februar 2017, i.S. Aargauer Heimatschutz gegen Erbgemeinschaft B. und Regierungsrat (WBE.2016.350)

Aus den Erwägungen

3.

3.1.

Verbände und andere juristische Personen des Privatrechts sind nach den allgemeinen Regeln beschwerdebefugt, soweit sie Adressaten oder Drittbetroffene einer angefochtenen Verfügung oder eines Entscheids sind (ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/ St. Gallen 2010, Rz. 1786). Verschiedenen ideellen Verbänden wird indes ein