

Von einem Nachbarn angefochten war die Bewilligung für eine Mehrfamilienhaus-Überbauung mit einer 61 Abstellplätze umfassenden Unterniveaugarage. Die Zufahrt zu dieser Garage war im Nahbereich des Grundstücks des Nachbarrekurrenten geplant. Zu Gunsten des rekurrentischen Grundstückes bestand eine Dienstbarkeit, welche verbot, die bestehende Rampe zwischen dem Baugrundstück und dem Grundstück des Rekurrenten zur Ein- oder Ausfahrt mit Motorfahrzeugen zu verwenden. Der Rekurrent machte geltend, die geplante Zufahrt zur Unterniveaugarage stehe im Widerspruch zu dieser Dienstbarkeit.

Nach der Rekurerhebung erwirkte der Rekurrent beim Audienzrichter einen Befehl im Sinne von § 222 ZPO, mit welchem der Bauherrschaft verboten wurde, mit der Realisierung des fraglichen Bauvorhabens die Dienstbarkeit zu verletzen. Der Rekurrent nahm nun im Rekursverfahren neu den Standpunkt ein, dass der Bauherrschaft unter den gegebenen Umständen kein schutzwürdiges Interesse an einer Baubewilligung (mehr) zukomme.

Aus den Erwägungen:

4. Ausser Betracht fällt die vom Rekurrenten beantragte Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zufolge Fehlens eines Rechtsschutzinteresses der Bauherrschaft an der Aufrechterhaltung der Bewilligung für ein nicht realisierbares Bauvorhaben. Die Frage, ob und inwieweit ein Rechtsschutzinteresse vorhanden sei, stellt sich, da ein solches Voraussetzung der Legitimation ist (vgl. § 338a Abs. 1 PBG), nur seitens der rekurrierenden Partei. Der von ihm in diesem Zusammenhang zitierte Entscheid VB 88/0180 (BEZ 1989 Nr. 11) wird vom Rekurrenten missinterpretiert. Rekurrierende Partei im damaligen Verfahren war die Bauherrschaft, die sich gegen einen Entscheid der örtlichen Baubehörde wandte, ein Baugesuch betreffend den Umbau einer Waldhütte an die Hand zu nehmen. Anlass hierfür war, dass sich die nach der damaligen forstrechtlichen Gesetzgebung zuständige kantonale Behörde vorgängig dahingehend geäußert hatte, dass das Vorhaben aus forstrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig sei. Aufgrund dieser Gegebenheiten gelangte das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass sich frage, ob die rekurrierende Bauherrschaft am baurechtlichen Verfahren «überhaupt ein schutzwürdiges Interesse habe». Denn nur dann, wenn ein solches vorhanden sei, müsse eine Baubehörde ein Bewilligungsgesuch an die Hand nehmen. Im Regelfall sei dieses Erfordernis zwar zu bejahen, doch könne sich unter besonderen Umständen eine gegenteilige Annahme rechtfertigen, «etwa dann, wenn ein Bauvorhaben aus privatrechtlichen Gründen offenkundig zum Scheitern verurteilt (sei)».

In casu liegen die Verhältnisse, wie die Bauherrschaft zu Recht geltend macht, völlig anders. Nachdem die Vorinstanz das Baugesuch an die Hand genommen und auch beurteilt hat, kann sich die Frage, ob der Bauherrschaft am baurechtlichen Ver-

fahren ein schutzwürdiges Interesse zukomme oder nicht, von vornherein nicht mehr stellen.

5.1. Der Rekurrent geht davon aus, dass das streitige Bauvorhaben durch den von ihm erwirkten audienzrichterlichen Entscheid vom 21. September 2007 insgesamt unrealisierbar geworden ist.

Dies ist zu bejahen. Zwar besagt Dispositiv-Ziffer 1 des audienzrichterlichen Entscheides nicht, dass das mit dem vorliegend angefochtenen Beschluss bewilligte Bauvorhaben nicht realisiert werden dürfe. Es wird lediglich verboten, durch dieses Bauvorhaben die fragliche Dienstbarkeit zu verletzen. Mehr war in jenem Verfahren indes auch nicht zu entscheiden.

Namentlich gilt, dass aufgrund der speziellen (dreieckförmigen) Grundstücksform eine Verschiebung der Zufahrt zur geplanten grösseren Unterniveaugarage, welcher teilweise die Funktion einer auch Drittgrundstücken dienenden privaten Gemeinschaftsanlage zukommt, nur mit einer konzeptionellen Überarbeitung des Projektes möglich ist. Dies schliesst die Heilung des nachträglich eingetretenen zivilrechtlichen Mangels mit einer Projektänderung bzw. einer Änderungsbewilligung aus. Offenkundig ist denn auch die Bauherrschaft der Auffassung, dass durch den mittlerweile rechtskräftigen einzelrichterlichen Entscheid das von ihr beabsichtigte Bauvorhaben als Ganzes in Frage gestellt ist. Damit ist im vorliegenden Verfahren davon auszugehen, dass das mit dem angefochtenen Beschluss bewilligte Bauvorhaben aufgrund des einzelrichterlichen Entscheides vom 21. September 2007 nicht realisiert und somit von dieser Baubewilligung kein Gebrauch gemacht werden kann.

5.2. Damit stellt sich entgegen der rekurrentischen Auffassung nicht die Frage, ob seitens der Bauherrschaft, sondern vielmehr, ob seitens des Rekurrenten ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des vorliegenden Rekurses bzw. der Beurteilung des Streitgegenstand bildenden Bauvorhabens vorhanden sei. Dies ist zu verneinen. Dem Rekurrenten fehlt im heutigen Zeitpunkt das nach § 338a Abs. 1 PBG erforderliche, im Zeitpunkt der Rekuserhebung (noch) vorhandene, mittlerweile jedoch entfallene aktuelle Rechtsschutzinteresse. Dies führt zur Gegenstandslosigkeit des Rechtsmittelverfahrens.

6. Eine andere Frage ist, ob aufgrund des von der Bauherrschaft bekundeten Interesses an einem öffentlich-rechtlichen Entscheid gleichwohl – in Form eines materiellen Feststellungsentscheides, wie ihn die Bauherrschaft anzuvisieren scheint – eine teilweise materielle Beurteilung des fraglichen Bauvorhabens zu erfolgen habe. Zu denken ist diesbezüglich etwa an den von der fraglichen Dienstbarkeit unabhängigen rekurrentischen Einwand, wonach die von der Bauherrschaft vorgesehene und von der Baubehörde auch bewilligte Länge des geplanten Mehrfamilienhauses mit dem bestehenden baulichen Umfeld nicht vereinbar sei, weshalb ein Verstoss gegen die Einordnungsvorschrift von § 238 PBG vorliege. Eine solche Prüfung setzte indessen voraus, dass der Bauherrschaft ein aktuelles Feststellungsinteresse zuzuerkennen wäre. Ein solches ist, da das in Frage stehende Bauvorhaben selbst nach Auffassung der Bauherrschaft nicht realisiert werden kann, nicht zu erkennen.

Auch insoweit hat es daher sein Bewenden damit, dass das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist. (...)

8.1. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Verfahren aufgrund des nachträglich weggefallenen Rechtsschutzinteresses des Rekurrenten als gegenstandslos geworden abzuschreiben ist.