

Die Baubehörde erteilte den Baugesuchstellern B. und S. die Bewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses, eines Geschäftshauses und zweier Unter-niveaugaragen. Hierbei statuierte die Behörde nebenbestimmungsweise, dass die Nutzung des geplanten Geschäftshauses dem künftig geltenden Gewerbezone-nregime nicht widersprechen dürfe. Die vorgesehene Bürofläche müsse einem gewerb-lichen Betrieb zugeordnet werden und dürfe höchstens 45 % von dessen Grundflä- che einnehmen.

Hiergegen gelangten die G. AG als Eigentümerin der Baugrundstücke sowie die Baugesuchsteller B. und S. mit gemeinsamer Eingabe an die Baurekurskommission I und stellten den Antrag auf Aufhebung der genannten Nebenbestimmung.

3. Vorab ist festzustellen, dass auf das Rechtsmittel der Rekurrenten B. und S. wegen Verspätung nicht einzutreten ist. Dies unabhängig von der Frage, ob die G. AG zur Rekurerhebung legitimiert sei oder nicht. Eine Praxis der befassten Instan-zen, wonach die rechtzeitige Rekurerhebung durch einen Mitrekurrenten die Ver-spätung eines andern Mitrekurrenten zu heilen vermöchte, existiert entgegen dem Vorbringen der Rekurrenten nicht und wäre auch nicht rechtsbeständig.

4.c) Entgegen dem Dafürhalten der rekurrierenden Baugesuchsteller war die G. AG am Baubewilligungsverfahren nicht beteiligt. Die nach § 310 Abs. 3 PBG erfor-derliche Zustimmung des Grundeigentümers zur Einreichung des Baugesuches durch einen Dritten macht den Grundeigentümer weder zum (Mit-)Gesuchsteller noch in anderer Weise zum Beteiligten am Baubewilligungsverfahren (BEZ 1983 Nr. 38). Allerdings kann der Grundeigentümer auch nicht als Dritter im Sinne von § 315 Abs. 1 PBG angesehen werden.

d) Der gestützt auf § 320 PBG ausgefallte baurechtliche Verwaltungsakt ist ma-teriellrechtlich feststellender Natur, indem er sich verbindlich über die Rechtmässig-keit eines Projektes ausspricht. In formellrechtlicher Hinsicht beseitigt die Baubewil-igung die Schranke des Verbotes, ohne Bewilligung zu bauen; mithin kommt der Baubewilligung formellrechtlich gestaltende Wirkung zu. Diese besteht im wesentli-chen darin, dass der Inhaber einer rechtskräftigen Baubewilligung innerhalb von de-ren Geltungsdauer (§ 322 Abs. 1 PBG) grundsätzlich jederzeit mit der Verwirkli-chung des Projektes beginnen darf. Inhaber der Baubewilligung ist vorbehalten de-ren Uebertragung der Baugesuchsteller selbst. Dem Grundeigentümer, der nicht als Baugesuchsteller aufgetreten bzw. nicht auf Grund eines Übertragungsgeschäftes

Inhaber der Baubewilligung geworden ist, kann die besagte Gestaltungswirkung der Baubewilligung nicht zukommen (vgl. VB 126/1984). Mithin ist grundsätzlich nur der Baugesuchsteller, nicht aber auch der Eigentümer des Baugrundstücks als materieller Verfügungsadressat (Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 1983, S. 147 f.) einer Baubewilligung zu betrachten; die Bewilligung spricht einzig hinsichtlich des Baugesuchstellers bzw. des Bewilligungsinhabers eine Berechtigung aus. Ebenso wird im allgemeinen nur der Baugesuchsteller durch eine Bauverweigerung oder eine einschränkende Nebenbestimmung (§ 321 PBG) beschwert, es sei denn, es handle sich um eine den Grundeigentümer direkt verpflichtende Nebenbestimmung (z.B. Statuierung einer Ersatzabgabe für den Fall der Unmöglichkeit der Realerfüllung [BEZ 1983 Nr. 38]). Solches ist hier jedoch nicht der Fall.

e) Obschon die Verfügung nicht die Rechte oder Pflichten Dritter ordnet, können neben dem in der materiellen Verfügung angesprochenen Adressaten auch weitere Personen durch die Anordnung dergestalt berührt sein, dass ihnen ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von § 338a Abs. 1 PBG an der Anfechtung zugebilligt werden muss. Dieses persönliche Rechtsschutzinteresse grenzt die Drittbeschwerde von der Popularklage ab. Berührt ist der Dritte zufolge seiner besonderen Beziehungsnähe zum Streitgegenstand, also zum geregelten Rechtsverhältnis. Er muss persönlich und mehr als jedermann daran interessiert sein, dass die Verfügung aufgehoben oder geändert und somit das Rechtsverhältnis gegenüber dem Adressaten anders geregelt werde. Er muss demnach ein konkretes eigenes Rechtsschutzinteresse namhaft machen können (Gygi, a.a.O., S. 157 f.).

f) Vorliegend kommt der G. AG als Eigentümerin des Baugrundstückes eine grundlegende Betroffenheit im Rechtsstreit über die Frage zu, ob die Bauherren zu einer ausschliesslich gewerblichen Nutzung des bewilligten Geschäftshauses verpflichtet werden dürfen oder nicht. Die G. AG ist offenkundig mehr als ein beliebiger Dritter daran interessiert, dass die statuierte Nutzungseinschränkung aufgehoben werde. Mit einem Obsiegen im Rekursverfahren könnte sie sämtliche wirtschaftlichen Vorteile erreichen, die ihrer Einschätzung zufolge die vorgesehene, nicht gewerbezonenkongforme (Büro-)nutzung gegenüber einer Gewerbenutzung im Sinne von § 56 PBG bringen würde. Aus der Gesamtheit ihrer Vorbringen ist klar zu schliessen, dass es der G. AG in diesem Rekursverfahren nicht etwa um allgemeine Fragen der Nutzung ihres Grundstückes, sondern in erster Linie um eine konkrete, von der angefochtenen Auflage befreite Nutzung des projektierten Geschäftshauses geht. Daran hat die G. AG als Eigentümerin des von der Nutzungsbeschränkung erfassten Grundstückes offenkundig ein eigenes, unmittelbares und zudem erhebliches wirtschaftliches Interesse. Dass die G. AG für das geplante Gebäude offenbar eine Drittnutzung ins Auge fasst, vermag an dieser Interessenslage nichts zu ändern. Auch lässt sich ein unmittelbares Interesse der G. AG nicht etwa mit dem Hinweis darauf verneinen, aus öffentlichem Recht hätten die Baugesuchsteller die Herrschaft über das Bauprojekt und könnten demnach auch auf die Ausführung des bewilligten Vorhabens verzichten, in welchem Falle es der G. AG unter bauverfahrensrechtlichen Aspekten verwehrt wäre, ohne vorgängige Uebertragung selbst von der Baubewilligung Gebrauch zu machen. Selbstverständlich stünde es den Baugesuchstellern auch frei, im Sinne der angefochtenen Nebenbestimmung abgeänderte Pläne bewilligen zu lassen, womit der Rekurs der G. AG wohl gegenstandslos würde. Solches rührt nämlich einzig von dem dem Drittrekurs eigenen Umstand her, dass die G. AG nicht Verfügungsadressatin ist. Ueberdies ist vorliegend evident,

dass auch die Baugesuchsteller die projektierte Baute ohne die angefochtene Nebenbestimmung realisieren wollen.

Demnach ist auf den Rekurs der G. AG einzutreten.