



die Last zu löschen und den Brunnen ca. 17 km entfernt zu deponieren (Beschwerde, S. 1; siehe zum Ganzen auch angefochtener Entscheid, S. 2). Es sei bedauerlich, dass die neue Gemeinde nicht einfach Ordnung schaffe. Das Verwaltungsgericht solle die Entscheide aufheben und betreffend die Brunnenplatzlast auf der Parzelle Nr. aaa in irgendeiner Form eine Lösung anordnen (vgl. Beschwerde, S. 2).

1.2. Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen hätten keinen relevanten Bezug zum Baugrundstück, weshalb die Beschwerde abzuweisen sei.

2. 2.1. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen. Die Baubewilligungsbehörden sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlichrechtlicher Vorschriften berufen. Sie haben im Baubewilligungsverfahren 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 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713.100) 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 Bauverbotsdienbarkeit oder behauptete Eigentumsrechte Dritter, von den Baubewilligungsbehörden nicht zu beachten. Solche Rechte sind auf dem Zivilweg durchzusetzen. Aufgabe der Baubewilligungsbehörde ist es nicht, die Rechte Privater durch die Verweigerung einer Baubewilligung zu wahren, mögen diese auch noch so offenkundig sein. Diese Aufgabe ist von Verfassungen wegen den Zivilgerichten zugedacht (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2000, S. 246, Erw. 2b; 1992, S. 303, Erw. 2b.; 1987,

S. 225, Erw. 3b/aa; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1, WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/9.2). Höchstens bei offensichtlich fehlender Bauberechtigung erscheint es aus verfahrensökonomischen Gründen statthaft, auf das Baugesuch ausnahmsweise gar nicht einzutreten. In solchen Fällen erwiese sich die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens nämlich als sinnlos, weshalb dem Baugesuchsteller das erforderliche Rechtsschutzinteresse an der Prüfung seines Baugesuchs abzusprechen ist (Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021,

Erw. II/2.1 mit zahlreichen Hinweisen).

2.2. Vorliegend richtet sich die Beschwerde gegen den Entscheid des BVU, mit welchem die Baubewilligung des Gemeinderats geschützt wurde. Die Baubewilligung betrifft die Parzelle Nr. bbb. Eigentümerin dieser Parzelle ist die Beschwerdegegnerin, welche gleichzeitig auch Bauherrin ist. Von einer Konstellation, in der es der Bauherrschaft (Beschwerdegegnerin) offensichtlich an der Bauberechtigung fehlen würde, lässt sich somit nicht sprechen. Des Weiteren stellen sich auch keine aus dem öffentlichen Recht selber ergebenden privatrechtlichen Vorfragen, welche zugunsten der Baugesuchstellerin entschieden sein müssten, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf (wie z.B. privatrechtliche Absicherung einer Erschliessung oder privatrechtliche Sicherung von Abstellplätzen, die auf einem fremden Grundstück erstellt werden). Insofern besteht kein Anlass, privatrechtliche Fragen zu beurteilen.

Das vom Beschwerdeführer angesprochenen "Brunnenplatzrecht" lastet nicht auf der Bauparzelle, sondern auf der Parzelle Nr. aaa des Beschwerdeführers und lautet zu Gunsten der Einwohnergemeinde. Es ist unbestritten, dass zulasten der Bauparzelle keinerlei Dienstbarkeit besteht (angefochtener Entscheid, S. 2). Beim "Brunnenplatzrecht" handelt es sich um ein Privatrecht, welches – wie die Vorinstanz richtig festhielt – vor den Zivilgerichten durchgesetzt werden müsste. Ebenso in die Zuständigkeit der Zivilgerichte fiel im Übrigen ein allfälliger Streit um eine Aufhebung des "Brunnenplatzrechts" (bzw. eine Löschung im Grundbuch).

Unbestritten ist im Weiteren die Feststellung der Vorinstanz, wonach es sich bei einer (allfälligen) Quelle auf der Parzelle Nr. bbb nicht um ein öffentliches Gewässer handelt (angefochtener Entscheid, S. 3 mit Hinweis auf die Online Karte Gewässer [Bachkataster] und die Fachkarte Gewässerraum der Abteilung Landschaft und Gewässer sowie auf § 114 Abs. 2 lit. d BauG). Für die Erteilung der Baubewilligung auf der Parzelle Nr. bbb wäre es daher nicht relevant, ob (zugunsten des Beschwerdeführers) ein Recht an einer allfälligen Quelle oder an einer entsprechenden Wasserleitung von der Bauparzelle zum Brunnen auf der Parzelle Nr. aaa besteht

- 6 -

(siehe angefochtener Entscheid, S. 4). Auch hier würde es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handeln.

Hinsichtlich des Verbundsteinplatzes beim Brunnen (auf der Parzelle Nr. aaa) ist schliesslich festzuhalten, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern dieser Vorplatz der Baubewilligung betreffend das Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. bbb entgegenstehen soll.

3. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

III. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Parteikosten sind keine zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.