

# **BGer 1C\_500/2025 vom 1. April 2026**

Bundesgericht, 2026-04-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_500\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_500_2025)

FR: TF 1C\_500/2025 du 1 avril 2026

IT: TF 1C\_500/2025 del 1 aprile 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( BGE 151 II 68 E. 1 mit Hinweisen).

#### **E. 1.1**

Die Vorinstanz hat dem Bauvorhaben nach dem bundesgerichtlichen Urteil 1C\_449/2022 vom 8. Juli 2024 im ersten Rechtsgang die Bewilligung verweigert, wogegen die Beschwerdeführerin an das Bundesgericht gelangt. Angefochten ist somit ein kantonales letztinstanzliches Endurteil in einer Bausache, gegen den die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offensteht (Art. 82 lit. a, Art. 83 e contrario, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ). Näherer Prüfung bedarf demgegenüber die Beschwerdeberechtigung.

#### **E. 1.2**

Zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt sind gemäss Art. 89 Abs. 2 BGG namentlich Gemeinden und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften, wenn sie die Verletzung von Garantien rügen, die ihnen die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (lit. c), sowie Personen, Organisationen und Behörden, denen ein anderes Bundesgesetz dieses Recht einräumt (lit. d). In Anwendung dieser Bestimmungen steht einer Gemeinde insbesondere in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 RPG (SR 700) oder aber, wenn sie als Trägerin der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung eine Verletzung der Gemeindeautonomie geltend macht (vgl. BGE 146 I 36 E. 1.4 mit Hinweis), die Beschwerdeberechtigung zu. Gestützt auf die allgemeine Legitimationsklausel von Art. 89 Abs. 1 BGG , die in erster Linie auf Privatpersonen zugeschnitten ist, sind Gemeinwesen demgegenüber nur restriktiv zur Beschwerdeführung zuzulassen ( BGE 147 II 227 E. 2.3.2 mit Hinweis).

#### **E. 1.3**

Der Beschwerdeführerin kommt als Gemeindebehörde, die vorliegend die - in der Folge aufgehobene - Baubewilligung erteilt hat, lediglich die Stellung einer Dritten zu. Als Gesuchstellerin des Baubewilligungsverfahrens direkt betroffen durch den angefochtenen Entscheid, mit dem die angebehrte Bewilligung verweigert wurde, ist primär die Bauherrschaft (vgl. BGE 133 II 400 E. 2.4.2). Sie hat indes darauf verzichtet, gegen das vorinstanzliche Urteil ans Bundesgericht zu gelangen. Damit hat sie den aus dem angefochtenen Entscheid resultierenden Bauabschlag akzeptiert (dazu hinten E. 1.4). Eine Legitimation von Dritten zur Anfechtung "pro Adressat" fällt, wenn die Verfügungsadressatinnen und -adressaten selbst kein Rechtsmittel ergreifen, gesetzliche Ausnahmefälle vorbehalten, nur in Betracht, wenn sie ein selbständiges, eigenes Rechtsschutzinteresse an der Beschwerdeführung für sich in Anspruch nehmen können

(vgl. BGE 138 V 292 E. 4; 134 V 153 E. 5.3; je mit Hinweisen; KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 4. Aufl. 2025, Rz. 961; WIEDERKEHR/EGGENSCHWILER, *Die allgemeine Beschwerdebefugnis Dritter*, 2. Aufl. 2025, Rz. 263 ff., insb. 264 und 266).

#### **E. 1.4**

In der baurechtlichen Praxis wird Drittbetroffenen die Befugnis, gegen die Verweigerung der Baubewilligung vorzugehen, grundsätzlich abgesprochen (vgl. Urteile 1C\_675/2021 vom 5. Oktober 2022 E. 1.4; 1C\_61/2019 vom 12. Juli 2019 E. 1.2; 1C\_260/2009 vom 6. Oktober 2009 E. 4.3). Das gilt zum einen sowohl für das Bauunternehmen, den Handwerker oder die Architektin (so bereits BGE 99 Ib 377 E. 1b; ferner zit. Urteile 1C\_675/2021 E. 1.4; 1C\_260/2009 E. 4.3; KÖLZ/ HÄNER/BERTSCHI/BUNDI, a.a.O., Rz. 961) als auch für die Grundeigentümerschaft (zit. Urteil 1C\_675/2021 E. 1.4; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 5. August 2009 E. 1.2, in: *Baurechtsentscheide Kanton Zürich [BEZ] 2009 Nr. 54*). Zum andern trifft dies auch auf die Gemeinde zu, sofern die Bauherrschaft nicht gleichzeitig selbst Beschwerde gegen die Verweigerung der Baubewilligung führt (vgl. Urteil 1C\_419/2019 vom 14. September 2020 E. 1.3 mit Hinweisen; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 16. August 2001, in: *BEZ 2001 Nr. 52* und vom 16. Dezember 1981 E. 2b, in: *ZBl 83/1982 S. 216*; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 4. März 1991 E. 2b, in: *Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 1991 S. 352*; MARTIN BERTSCHI, in: *Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG]*, 3. Aufl. 2014, N. 84 zu § 21 VRG; MICHAEL PFLÜGER, *Die Legitimation des Gemeinwesens zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten*, 2013, Rz. 738; ders., in: *Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern*, 2. Aufl. 2020, N. 29 zu Art. 65 VRPG; ZAUGG/LUDWIG, *Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern* vom 9. Juni 1985, 5. Aufl. 2020, N. 5a zu Art. 40-41 BauG). Begründen lässt sich diese Praxis wie folgt:

Beim auf Gesuch hin eingeleiteten ursprünglichen Baubewilligungsverfahren handelt es sich um ein Verfahren auf Erlass einer mitwirkungsbedürftigen Verfügung, das der Dispositionsmaxime untersteht (KUNZ/LANTER, in: *Zürcher Planungs- und Baurecht*, Bd. 1, 7. Aufl. 2024, S. 446 f. mit Hinweisen; TSCHANNEN/MÜLLER/KERN, *Allgemeines Verwaltungsrecht*, 5. Aufl. 2022, Rz. 708 ff. und 779). Mit dem Baugesuch bestimmt die gesuchstellende Partei den Verfahrensgegenstand. Über diesen verfügt sie insofern, als sie - auch noch im Rechtsmittelverfahren - auf die Ausführung des Bauvorhabens verzichten bzw. ihr Baugesuch zurückziehen kann, was zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens führt (vgl. aus der Praxis Verfügungen 1C\_8/2025 vom 28. April 2025 E. 4; 1C\_94/2019 vom 18. Juli 2019 E. 1; 1C\_69/2016 vom 13. Oktober 2016 E. 2.1; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 16. Januar 2012 E. 2.2, in: *BVR 2012 S. 463*; Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2023.00251 vom 20. Dezember 2023 E. 2.1; VB.2011.00628 vom 30. Mai 2012 E. 2.1). Ficht die gesuchstellende Partei einen Bauabschlag nicht an, was einem Verzicht oder Gesuchsrückzug im vorgenannten Sinne gleichkommt, verbleibt für einen Rechtsstreit unter den übrigen Verfahrensbeteiligten - jedenfalls in Bezug auf die Bewilligungserteilung als solche - somit kein Raum (vgl. Urteil 1C\_419/2019 vom 14. September 2020 E. 1.2; zit. Urteil in: *BVR 1991 S. 352*; ähnlich Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 1. Februar 1990 E. 2b, in: *ZBl 92/1991 S. 79*; siehe auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichts A-5646/2008 vom 13. August 2009 E. 4.6, in: *ZBl 112/2011 S. 86*; HANSJÖRG SEILER, in:

Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2. Aufl. 2015, N. 53 zu Art. 89 BGG ).

### **E. 1.5**

Die Beschwerdeführerin will ihr Beschwerderecht aus der Gemeindeautonomie ( Art. 50 Abs. 1 BV und Art. 85 KV/ZH [SR 131.211]) und damit gestützt auf Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG herleiten. Dabei beanstandet sie im Wesentlichen die vorinstanzliche Auslegung von Art. 3 Abs. 1 Anm. \* der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 17. Januar 1994 der Stadt Wädenswil (nachfolgend: BZO/Wädenswil). Selbst wenn man zugunsten der Beschwerdeführerin davon ausginge, sie sei zur Vertretung der Stadt Wädenswil - die allein zur Autonomiebeschwerde berechtigt ist - befugt (vgl. dazu hinten E. 2), wäre ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse zu verneinen. Die soeben dargelegte Praxis, wonach sich auch die Gemeinde gegen einen Bauabschlag nicht wehren kann, wenn die Bauherrschaft selbst keine Beschwerde erhebt, verdient nämlich auch im Anwendungsbereich der Autonomiebeschwerde nach Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG Zustimmung.

#### **E. 1.5.1**

Für das Beschwerderecht nach Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG ist erforderlich, dass die Gemeinde oder andere öffentlich-rechtliche Körperschaft als Trägerin hoheitlicher Gewalt die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Über den Wortlaut von Art. 89 Abs. 2 lit. c BGG hinaus wird zusätzlich im Grundsatz verlangt, dass die betroffene Körperschaft ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerdeführung hat (vgl. Urteile 1C\_373/2022 vom 23. Februar 2023 E. 1.4; 1C\_620/2021 vom 17. Dezember 2021 E. 1.2; YVES DONZALLAZ, in: Commentaire de la LTF, N. 83 zu Art. 89 BGG ; BERNHARD WALDMANN, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 45 und 63 zu Art. 89 BGG ; je mit Hinweisen; zum alten Recht siehe BGE 128 I 136 E. 1.3). Vorausgesetzt wird damit ein aktuelles Rechtsschutzinteresse in der Form, dass der beschwerdeführenden Partei im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen resultiert (vgl. BGE 141 II 14 E. 4.4 mit Hinweisen). So gilt etwa auch für die besonderen Beschwerderechte nach Art. 89 Abs. 2 lit. a und d BGG , dass diese nicht der Behandlung einer vom konkreten Fall losgelösten abstrakten Frage des objektiven Rechts dienen dürfen. Die Beschwerde hat sich vielmehr auf konkrete Rechtsfragen eines tatsächlich bestehenden Einzelfalls zu beziehen (vgl. BGE 135 II 338 E. 1.2.1; HEINZ AEMISEGGER, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, N. 118 zu Art. 34 RPG ; DONZALLAZ, a.a.O., N. 78 zu Art. 89 BGG ; SEILER, a.a.O., N. 76 zu Art. 89 BGG ; WALDMANN, a.a.O., N. 52a zu Art. 89 BGG ; so bereits ATTILIO R. GADOLA, Die Behördenbeschwerde in der Verwaltungsrechtspflege des Bundes - ein "abstraktes" Beschwerderecht?, AJP 1993 S. 1458 ff.). Auch im Rahmen der Stimmrechtsbeschwerde wird - über den Wortlaut von Art. 89 Abs. 3 BGG hinaus - ein aktuelles Interesse vorausgesetzt ( BGE 149 I 354 E. 1 ; 145 I 282 E. 2.2.3; STEINMANN/ MATTLE, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N. 74 zu Art. 89 BGG ).

#### **E. 1.5.2**

Die Beschwerdeführerin beantragt explizit die auflagenweise Erteilung der Baubewilligung an die Bauherrschaft. Dadurch, dass letztere nicht mit eigener Beschwerde an ihrem Bauvorhaben festhält, verkommt das durch die Beschwerdeführerin angehobene Verfahren zu einem abstrakten Rechtsstreit. Es stellen sich keine für einen konkreten Einzelfall

bedeutsamen Rechtsfragen mehr, da der Bauabschlag der Bauherrschaft gegenüber in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 21. Oktober 2009 E. 1.2, in: BEZ 2009 Nr. 54 und vom 16. Dezember 1981 E. 2b, in: ZBl 83/1982 S. 216) und das Bundesgericht nicht befugt wäre, den angefochtenen Entscheid zugunsten der nicht beschwerdeführenden Bauherrschaft abzuändern. Daran ändert nichts, wenn diese sich - wie hier - vernehmen lässt und die Gutheissung der Drittbeschwerde (auf Erteilung der Baubewilligung) beantragt (abweichend noch Urteile 1C\_612/2024 vom 16. April 2025, 1C\_373/2022 vom 23. Februar 2023 und 1C\_620/2021 vom 17. Dezember 2021). Ist die Bauherrschaft mit dem kantonal letztinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden und will sie an ihrem Baugesuch festhalten, muss sie den Entscheid selber innert der Beschwerdefrist anfechten, widrigenfalls ihr Verzicht definitiv wird (im Ergebnis gleich PFLÜGER, Legitimation, a.a.O., Rz. 736 ff.). Ein vernehmlassungsweise gestellter Antrag auf Abänderung des angefochtenen Urteils ist nämlich unzulässig (vgl. BGE 145 V 57 E. 10.2; 138 V 106 E. 2.1; je mit Hinweisen, wonach das BGG insbesondere auch keine Anschlussbeschwerde vorsieht). Die Möglichkeit, sich im Sinne von Art. 102 BGG in einem Beschwerdeverfahren zu äussern, kann nicht dazu dienen, unterlassene Rechtsvorkehren nachzuholen.

### **E. 1.5.3**

Das Bundesgericht behandelt Beschwerden bisweilen dennoch, wenn es an einem aktuellen und praktischen Interesse fehlt, aber aus anderen Gründen ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse vorliegt. Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen sich die aufgeworfenen Fragen unter gleichen oder ähnlichen Umständen jederzeit wieder stellen können, eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre und die Beantwortung wegen deren grundsätzlicher Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt (vgl. zum Ganzen BGE 151 I 257 E. 2.2 und 9.2 ; 147 I 478 E. 2.2 ; 142 I 135 E. 1.3.1; je mit Hinweisen). Bezogen auf den vorliegenden Fall stellt sich somit die Frage, ob die Beschwerdeführerin - wenn nicht an der Erteilung der Baubewilligung, dann zumindest an der Feststellung der Bundesrechtswidrigkeit des angefochtenen Entscheids - ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse haben könnte, ungeachtet des Umstands, dass sich die Bauherrschaft mit dem Bauabschlag abgefunden hat (vgl. Urteile 1C\_495/2021 vom 5. September 2022 E. 1.3; 1C\_620/2021 vom 17. Dezember 2021 E. 1.3; 1C\_419/2019 vom 14. September 2020 E. 1.3). Auch dies ist zu verneinen:

So ist nämlich nicht ersichtlich, dass eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall vorliegend kaum je möglich wäre. Beriefe sich eine spätere Bauherrschaft auf die von der Beschwerdeführerin vertretene Auslegung von Art. 3 Abs. 1 Anm. \* BZO/Wädenswil und hielte sie im Falle einer negativen Beurteilung im Instanzenzug daran fest, könnte die Frage wiederum vor Bundesgericht aufgeworfen werden. Selbst wenn man annehmen würde, dass es keine Bauwilligen gäbe, die bereit wären, diese Hürde auf sich zu nehmen, würde dies kein hinreichendes Rechtsschutzinteresse begründen. Diesfalls verhielte es sich nämlich nicht anders, als wenn sich für ein an und für sich rechtlich zulässiges Bauvorhaben auf dem Gemeindegebiet überhaupt keine Bauwilligen finden liessen (so bereits Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau vom 19. Juni 1980 E. a, in: ZBl 82/1981 S. 138).

### **E. 1.6**

Fehlt das Rechtsschutzinteresse bereits im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung, wird auf die Beschwerde nicht eingetreten; fällt es hingegen erst im Verlauf des Verfahrens dahin,

wird der Rechtsstreit als erledigt erklärt und das Verfahren abgeschrieben (vgl. BGE 142 I 135 E. 1.3.1 ; 139 I 206 E. 1.1 ; 137 I 23 E. 1.3.1; je mit Hinweisen).

Ein aktuelles und praktisches Interesse an der Behandlung ihres Antrags bestand aus Sicht der Beschwerdeführerin bereits im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung nicht, hatte die Bauherrschaft doch in diesem Zeitpunkt (noch) keinen Willen bekundet, am Bauvorhaben festzuhalten. Mit dem unbenutzten Ablauf der Beschwerdefrist wurde der Verzicht der Bauherrschaft definitiv. Ab diesem Moment bestand keine Möglichkeit mehr, dass die fehlende Sachurteilsvoraussetzung nachträglich hätte geheilt werden können. Der vernehmlassungsweise Antrag der Bauherrschaft auf Gutheissung der Beschwerde genügt hierzu wie dargelegt nicht. Allein die Beschwerde der Bauherrschaft hätte ein aktuelles praktisches Interesse der Beschwerdeführerin an der Beurteilung ihres Antrags auf Erteilung der Baubewilligung zu begründen vermocht. Da dieses somit bereits im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung fehlte und auch anderweitig kein hinreichendes Rechtsschutzinteresse ersichtlich ist, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

## **E. 2**

Auf die Beschwerde wäre aber noch aus einem weiteren Grund nicht einzutreten.

### **E. 2.1**

Auch wenn das Bundesgericht die Sachurteilsvoraussetzungen von Amtes wegen prüft (vorne E. 1), folgt aus der Praxis zu Art. 42 BGG, dass es - gerade in unklaren Fällen - der beschwerdeführenden Partei obliegt, darzulegen, dass diese gegeben sind. Das gilt insbesondere für die Frage der Legitimation (vgl. BGE 148 IV 275 E. 1.3 mit Hinweisen; Urteil 1C\_78/2025 vom 8. Juli 2025 E. 1.2). Wo einzelne Behörden oder Verwaltungszweige ohne Rechtspersönlichkeit im Namen eines Gemeinwesens Beschwerde führen, haben sie ihre Handlungs- bzw. Vertretungsbefugnis nachzuweisen. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, anhand der Akten oder weiterer, noch beizuziehender Unterlagen nachzuforschen, ob und inwiefern eine Partei zur Beschwerde zuzulassen ist; es obliegt in Zweifelsfällen dieser, die entsprechenden Grundlagen hierfür zu liefern (vgl. BGE 134 II 45 E. 2.2.3 mit Hinweisen).

### **E. 2.2**

Der Beschwerdeführerin als kommunale Baukommission, d.h. als erstinstanzlich entscheidende Behörde, kommt keine Rechtspersönlichkeit zu (Urteile 1C\_78/2025 vom 8. Juli 2025 E. 1.3; 1C\_373/2022 vom 23. Februar 2023 E. 1.3; vgl. auch BGE 141 I 253 E. 3.2). Obschon sie dem Deckblatt ihrer Rechtsschrift nach zu urteilen in eigenem Namen Beschwerde führt, behauptet sie in der Begründung, die Stadt Wädenswil zu vertreten, wovon implizit auch die Vorinstanz ausgegangen sei. Die Beschwerdeführerin verweist hierzu auf das bundesgerichtliche Urteil im ersten Rechtsgang. In diesem hielt das Bundesgericht fest, das Verwaltungsgericht sei zumindest implizit davon ausgegangen, die Baukommission habe kantonale Beschwerde als vertretungsberechtigtes Organ der Stadt Wädenswil erhoben, die sich auf die angerufene Gemeindeautonomie berufen könne. Weiter hielt das Bundesgericht fest, die Baukommission Wädenswil selbst gehe - wenn auch ohne weiteren Beleg - in ihrer Beschwerde davon aus, sie vertrete die Stadt Wädenswil. Diese sei somit auch für das bundesgerichtliche Verfahren als beschwerdeführende Partei zu betrachten (Urteil 1C\_449/2022 vom 8. Juli 2024 E. 2.2).

### **E. 2.3**

Dass das Bundesgericht im ersten Rechtsgang auf die Beschwerde eingetreten ist, entbindet die Beschwerdeführerin nicht davon, den Begründungsmangel, auf den sie im früheren Urteil hingewiesen wurde, in einem späteren Verfahren zu beheben. Vielmehr hätte für sie aufgrund des bundesgerichtlichen Urteils Anlass bestanden, darzulegen, inwiefern sie berechtigt ist, die Stadt kraft Gesetzes oder Vollmacht in dieser Sache zu vertreten bzw. als Organ im Namen der Stadt zu handeln (in diesem Sinne auch Urteil 1C\_78/2025 vom 8. Juli 2025 E. 1.4). Im Übrigen liegt denn auch nicht ohne Weiteres auf der Hand, dass die Stadt Wädenswil einer anwaltlich verfassten Beschwerde zugunsten einer privaten Bauherrschaft zugestimmt hätte. Die Interessenlage im ersten Rechtsgang war aus Sicht des Gemeinwesens noch eine andere, hatte doch das Baurekursgericht die von der Baukommission erteilte Baubewilligung auf Rekurs der Bauherrschaft und einer Nachbarin hin abgeändert und das Verwaltungsgericht diese Abänderung geschützt (vgl. zu dieser Konstellation Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich 16. August 2001, in: BEZ 2001 Nr. 52).

### **E. 3**

Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind keine Gerichtskosten zu erheben ( Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG ). Die Beschwerdeführerin hat der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung auszurichten, nicht aber der Beschwerdegegnerschaft 3 bis 5, die sich nicht vernehmen liess ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ).

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