

LU_GERICHTE 7H 18 256 vom 23. Juli 2019

LU Gerichte, 2019-07-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_18_256

FR: LU_GERICHTE 7H 18 256 du 23 juillet 2019

IT: LU_GERICHTE 7H 18 256 del 23 luglio 2019

Regeste

Prüfung der Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation eines einzelnen Stockwerkeigentümers im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens bei unterlassener Anfechtung des Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft durch den einzelnen Stockwerkeigentümer vor dem Zivilrichter. | Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG; Art. 647 ZGB, Art. 712a ff. ZGB; § 188 Abs. 1 PBG, § 188 Abs. 4 PBG, § 207 Abs. 1 lit. a PBG, § 207 Abs. 2 lit. a PBG; § 56 PBV, § 62 Abs. 2 PBV. | Bau- und Planungsrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht 4. Abteilung 23.07.2019 7H 18 256 (2019 IV Nr. 8)

Prüfung der Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation eines einzelnen Stockwerkeigentümers im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens bei unterlassener Anfechtung des Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft durch den einzelnen Stockwerkeigentümer vor dem Zivilrichter. | Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG; Art. 647 ZGB, Art. 712a ff. ZGB; § 188 Abs. 1 PBG, § 188 Abs. 4 PBG, § 207 Abs. 1 lit. a PBG, § 207 Abs. 2 lit. a PBG; § 56 PBV, § 62 Abs. 2 PBV. | Bau- und Planungsrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Kantonsgericht Abteilung: 4. Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 23.07.2019 Fallnummer: 7H 18 256 LGVE: 2019 IV Nr. 8 Gesetzesartikel: Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG; Art. 647 ZGB, Art. 712a ff. ZGB; § 188 Abs. 1 PBG, § 188 Abs. 4 PBG, § 207 Abs. 1 lit. a PBG, § 207 Abs. 2 lit. a PBG; § 56 PBV, § 62 Abs. 2 PBV. Leitsatz: Prüfung der Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation eines einzelnen Stockwerkeigentümers im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens bei unterlassener Anfechtung des Beschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft durch den einzelnen Stockwerkeigentümer vor dem Zivilrichter. Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. BGer-Urteil 1C_407/2019 vom 16. August 2019 Entscheid: Sachverhalt (gekürzt) Die Stockwerkeigentümergeinschaft A in der Gemeinde Z beschloss, an zwei Wohnhäusern Balkone anzubauen, und reichte ein Baugesuch ein. Dagegen erhob B, ein Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft, Verwaltungsgerichtsbeschwerde, nachdem der Gemeinderat Z seine Einsprache abgewiesen hatte. Das Kantonsgericht Luzern äusserte sich zur Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation des Stockwerkeigentümers wie folgt: Aus den Erwägungen: 2. 2.1. Zur Einreichung eines Rechtsmittels ist befugt, wer an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse und sich am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt hat (§ 207 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes [PBG; SRL Nr. 735] sowie Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]). Ein schutzwürdiges Interesse hat, wer in beachtenswerter, naher Beziehung zur Streitsache steht und daher an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Masse als

jedermann, besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten dabei nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar rein tatsächlichen Interessen (BGE 123 II 376 E. 2, 121 II 176 E. 2a). Ein schutzwürdiges Interesse ist dann zu bejahen, wenn die prozessführende Partei eine tatsächliche Beeinträchtigung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen oder Erfolg erreichen will (zum Ganzen statt vieler: LGVE 1999 II Nr. 24 E. 3a mit Hinweisen). Bei Bauprojekten muss die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht gegeben sein, was bei Nachbarn, die in einer Distanz bis zu 100 m von einem Bauprojekt wohnen, regelmässig bejaht wird. Es handelt sich bei dieser Entfernung allerdings nicht um einen verbindlichen Wert; vielmehr ist die Beschwerdelegitimation auch für weiter entfernt lebende Personen zu bejahen, sofern sie mit Sicherheit oder mit grosser Wahrscheinlichkeit von Immissionen der projektierten Anlage betroffen sein werden (BGE 136 II 281 E. 2.3; BGer-Urteil 1C_346/2011 vom 1.2.2012 E. 2.3 und 2.4). Nach Lehre und Rechtsprechung können – nebst dem Alleineigentümer – auch einzelne Stockwerkeigentümer, Eigentümer einer baurechtsbelasteten Liegenschaft, Inhaber eines lebenslänglichen Nutzniessungs- oder Wohnrechts und andere Dienstbarkeitsberechtigte sowie Mieter und Pächter eines Grundstücks materiell beschwert sein (LGVE 2009 II Nr. 15 E. 3a mit Hinweisen; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 78 vom 9.9.2015 E. 3.2; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33 RPG N 43 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

2.2. Aus dem Grundstückinformationssystem (GRAVIS) geht hervor, dass der Beschwerdeführer Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheit Nr. z auf dem Stammgrundstück Nr. y ist. Die Vorinstanz stellte unter dem Titel "Legitimation" fest, dass B in seiner Eigenschaft als Miteigentümer des Stammgrundstücks Nr. y und als Stockwerkeigentümer (Wohnungseigentümer) zur Einsprache befugt sei. Nicht ausdrücklich, aber immanent hat sie ein schutzwürdiges Interesse an der Erhebung der Einsprache bejaht. Die Vorinstanz hat nicht übersehen, dass B als Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft gleichsam privatrechtlich das Baugesuch mitträgt und jene Einwendungen und Rügen gegen das Bauprojekt, die sich gegen das Zustandekommen des Baubeschlusses der Stockwerkeigentümergeinschaft richten, nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bilden können. So hat sie u.a. die Einsprachepunkte bezüglich Verletzung der Privatsphäre, des Wertverlusts der Liegenschaft und die Kritik hinsichtlich Ungleichbehandlung an den Zivilrichter verwiesen (§ 62 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung [PBV; SRL Nr. 736]).

2.3. In der vorliegenden Konstellation bedarf die Beschwerdebefugnis und – vorgängig – die Einsprachebefugnis des Stockwerkeigentümers und jetzigen Beschwerdeführers einer vertieften Prüfung.

2.3.1. Unbestritten ist, dass die formelle Beschwerde gegeben ist. Der Beschwerdeführer erhob Einsprache und nahm damit am Baubewilligungsverfahren teil. Unter rein formeller Hinsicht ist er Partei und als befugt zu betrachten, die Beschwerde gegen die Baubewilligung zu führen. Anders sieht es mit der materiellen Beschwerde aus. Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG können Personen nur dann Einsprache und Beschwerde führen, wenn sie ein schutzwürdiges Interesse haben. Dass der Beschwerdeführer mit den Rechtsmitteln, die ihm das kantonale Baurecht grundsätzlich zur Verfügung stellt, einen praktischen Nutzen verfolgen und umsetzen kann, ergibt sich aus seinen Begehren, dem Baugesuch nicht stattzugeben bzw. die umstrittenen Balkone nicht bauen zu lassen. Fraglich ist indes, ob der Beschwerdeführer auch Interessen vorbringt, die schutzwürdig sind. Ausgangspunkt für die Beantwortung dieser Frage ist die gesetzliche Ordnung des Stockwerkeigentumsrechts.

2.3.2. Stockwerkeigentum ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt,

bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen (Art. 712a Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210]). Die Sonderrechte werden in Art. 712a und 712b Abs. 1 ZGB umschrieben. Nicht Sonderrecht können sein: Der Boden der Liegenschaft, die konstruktiv zentralen Bauteile sowie die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen. Diese Teile können nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden; sie bilden die sog. gemeinschaftlichen Bauteile (Art. 712b Abs. 2 ZGB). Wenn es um den Beschluss und die Ausführung von baulichen Massnahmen geht, gelten im Stockwerkeigentumsrecht die Bestimmungen über das Miteigentum (Art. 712g Abs. 1 ZGB). Das Miteigentum kennt drei Arten von baulichen Massnahmen: die notwendigen (Art. 647c ZGB), die nützlichen (Art. 647d ZGB) und die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden, die sog. luxuriösen (Art. 647e ZGB). Je nach Klassifizierung der konkreten Baumassnahme verlangt der Gesetzgeber für einen gültigen Beschluss diverse Quoren: einfache Mehrheit aller Miteigentümer, qualifizierte Mehrheit der Miteigentümer (Mehrheit der Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt) oder schliesslich Einstimmigkeit aller Miteigentümer. Dabei ist zu beachten, dass die Art. 647c - 647e ZGB lediglich auf bauliche Massnahmen am gemeinschaftlichen Teil Anwendung finden (BGE 141 III 357 ff.). 2.3.3. Das Konzept der Balkonvergrösserung wurde an der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 26. September 2017 vorgestellt. Unter Traktandum 6 wurde beschlossen, über das Projekt an einer ausserordentlichen Versammlung im Frühjahr 2018 definitiv zu befinden. Die Verwaltung äusserte sich zur Rechtslage und hielt fest, dass gemäss Gesetz und auch nach der gleichen Regelung im Stockwerkeigentümerreglement drei Arten von baulichen Massnahmen zu unterscheiden seien. Beim Bau/Ausbau der Balkone gehe es um eine nützliche Massnahme, um ein Bauvorhaben, das den Wert und die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Wohnung verbessere. Dies bedürfe nach Art. 647d ZGB und Art. 22 des Stockwerkeigentümerreglements eines qualifizierten Mehrs. An der ausserordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft vom 16. Januar 2018 beschlossen dann die anwesenden und vertretenen Eigentümer mit neun Ja Stimmen und einer Enthaltung, dass die Vergrösserung der Balkone ausgeführt werden soll. Damit wurde laut Protokoll das qualifizierte Mehr gemäss Reglement mit 9/12 Einheiten und 811/1000 Wertquoten erreicht. Diese Feststellungen laut den erwähnten Protokollen werden vom Beschwerdeführer nicht bestritten. Der Bau oder die wesentliche Vergrösserung von Balkonen betrifft die gemeinschaftlichen Teile, weshalb auch die Stockwerkeigentümergeinschaft darüber zu befinden hatte. Ein gemeinschaftlicher Gebäudeteil steht zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum der Stockwerkeigentümer (BGer-Urteil 5A_116/2001 vom 14.3.2011 E. 5 mit Hinweisen; Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 220 vom 14.3.2019 E. 5.3). Daran ändert nichts, wenn die einzelnen Balkone zur ausschliesslichen Nutzung durch die Eigentümer der Stockwerkwohnungen bestimmt werden. Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, für das Bauvorhaben wäre eine einstimmige Zustimmung erforderlich gewesen, hilft ihm dieser Standpunkt im Baubewilligungsverfahren nicht. Zwar gibt es eine Praxis des Bundesgerichts, wonach bauliche Massnahmen, die im ausschliesslichen Interesse eines oder weniger Stockwerkeigentümer liegen, als luxuriös anzusehen sind, was grundsätzlich das Einverständnis aller Stockwerkeigentümer voraussetzt (Schmid/Hürlimann-Kaup, Gesetzgeberischer Handlungsbedarf im Stockwerkeigentumsrecht, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft, Bd. 129, Zürich 2019, S. 49 mit Hinweisen). Vorliegend kann aber

nach Aktenlage nicht gesagt werden, es handle sich um Partikularinteressen eines einzigen oder einiger weniger Stockwerkeigentümer. So oder so hätte der Beschwerdeführer den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft auf dem zivilrechtlichen Weg anfechten müssen, wenn er der Auffassung ist, dass das Zustandekommen oder der Inhalt des Baubeschlusses gegen das Gesetz oder gegen das Stockwerkeigentümerreglement verstossen würden (Art. 712m Abs. 2 i.V.m. Art. 75 ZGB). Solches ist aber nach Aktenlage und Vorbringen der Verfahrensbeteiligten nicht geschehen. Gleichermassen ist es eine zivilrechtliche Angelegenheit, wenn ein Stockwerkeigentümer vorbringt, durch die Bauarbeiten würde der Gebrauch oder die Benutzung der Sache zum bisherigen Zweck erheblich und dauernd erschwert oder unwirtschaftlich gemacht und darum könnten die baulichen Massnahmen ohne seine Zustimmung nicht ausgeführt werden (Art. 647 Abs. 2 ZGB). Auch in diesem Punkt muss ein Stockwerkeigentümer mittels Zivilprozesses gegen die Gemeinschaft vorgehen. Im Gesamten ist somit der Vorinstanz beizupflichten, dass die Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft unangefochten blieben und zudem keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Beschlüsse offensichtlich rechtswidrig zustande kamen.

2.3.4. Ein Baugesuch ist von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnen und nach den vom Regierungsrat in der Verordnung festgelegten Vorgaben bei der Gemeinde einzureichen (§ 188 Abs. 1 PBG). Mit der Einreichung des Baugesuchs nehmen die Grundeigentümer am Baubewilligungsverfahren teil (§ 188 Abs. 4 Satz 1 PBG). Das Baugesuch ist eigenhändig zu unterzeichnen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum ist die nach Massgabe des Zivilrechts erforderliche Zustimmung der Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer nachzuweisen (§ 56 PBV). Das Baugesuch wurde von den dazu befugten Personen namens der Stockwerkeigentümerschaft und unter Berufung auf die erwähnten Beschlüsse dem Gemeinderat eingereicht. Damit liegt eine gültige Willenserklärung der Stockwerkeigentümergeinschaft vor, nämlich das Gesuch um Erteilung der Baubewilligung. Die Baugesuchsteller und Grundeigentümer haben die erforderliche Zustimmung der Stockwerkeigentümer nachgewiesen (§ 56 Abs. 2 PBV). Wie erwähnt ist eine offensichtliche Rechtswidrigkeit der vorgelegten Beschlüsse nicht erkennbar und folglich hatte der Gemeinderat zu Recht das Baugesuch behandelt. Bei einer solchen Sachlage ist fragwürdig, ob – wie hier – ein einzelner Stockwerkeigentümer sich im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens als Einsprecher und später als Beschwerdeführer konstituieren kann. Jeder Stockwerkeigentümer hat Miteigentum am gesamten Grundstück (BGE 116 II 275 ff.). Die Stockwerkeigentümer bilden in ihrer Gesamtheit die Stockwerkeigentümergeinschaft (Art. 712l ZGB). Obschon nach Lehre und Rechtsprechung die Stockwerkeigentümergeinschaft keine juristische Person ist, wird sie hinsichtlich Verfügung, Verwaltung und Nutzung des gemeinsamen Grundstücks wie eine solche behandelt (BGE 142 III 551). Ihr kommt eine beschränkte Vermögens- und Handlungsfähigkeit zu (Art. 712l Abs. 2 ZGB). Neben der sachenrechtlichen Grundlage (besonders ausgestaltetes Miteigentumsrecht) tritt eine körperschaftliche Komponente dazu. Der einzelne Stockwerkeigentümer ist so gesehen von Gesetzes wegen und zwangsweise Mitglied der Stockwerkeigentümergeinschaft. Unter diesem Gesichtspunkt ist nicht auszumachen, weshalb ein einzelner Stockwerkeigentümer gegen einen gültig zustande gekommenen Baubeschluss, der gemeinschaftliche Teile betrifft, auf öffentlich-rechtlichem Weg sollte vorgehen können. Denn damit findet ein Auseinanderbrechen der Bauherrschaft in dem Sinn statt, als auf der einen Seite die Bauherrschaft eine Baubewilligung erstreiten will und auf der anderen Seite ein Teil dieser Gemeinschaft die Erteilung der Baubewilligung zu unterlaufen sucht. Damit wird die Bauherrschaft zugleich

Gesuchstellerin und Einsprecherin. Daran ändert nichts, dass nach Lehre und Rechtsprechung einzelne Stockwerkeigentümer nebst anderen dinglich und obligatorisch Berechtigten (z.B. Mieter) in Bezug auf ein Bauprojekt materiell beschwert sein können und deshalb zur Einsprache im Baubewilligungsverfahren legitimiert sind (vgl. E. 2.1). Denn diese Praxis zielt vor allem auf eine klassische Nachbarsituation ab, wo beispielsweise ein einzelner Stockwerkeigentümer sich gegen ein Bauvorhaben wehren will, das auf einem benachbarten Grundstück realisiert werden soll. Die "Nachbarsituation" auf den vorliegenden Fall zu übertragen, ergibt keinen Sinn. Ein einzelner Stockwerkeigentümer ist gegenüber der Stockwerkeigentümergeinschaft im baupolizeirechtlichen Verständnis nicht Nachbar. 2.3.5. Das Innenverhältnis zwischen Stockwerkeigentümergeinschaft einerseits und einzelnen Stockwerkeigentümern andererseits ist Gegenstand zahlreicher Urteile und divergierender Lehrmeinungen. Dieses Rechtsverhältnis ist zivilrechtlicher Natur. Seine Auslegung und die daraus gewonnenen Befugnisse können deshalb nicht voraussetzungslos auf öffentlich-rechtliche Beschwerdeverfahren übertragen werden. Neben dem Innenverhältnis ist – in privatrechtlicher Sicht – auch das Aussenverhältnis immer wieder Thema von rechtlichen Auseinandersetzungen. Dort geht es vorab darum, ob in Rechtsstreitsachen gegenüber Dritten die Stockwerkeigentümergeinschaft oder der einzelne Stockwerkeigentümer aktiv- oder passivlegitimiert sind, ob ausschliessliche oder konkurrierende Ansprüche bestehen und welche "Person" in welcher Höhe Forderungen geltend machen kann (vgl. neuerdings BGer-Urteil 5A_340/2017 vom 11.12.2018). Ein Beispiel sind die werkvertraglichen Gewährleistungsrechte, namentlich die Nachbesserungsrechte, die gegenüber Unternehmen bestehen, die gemeinschaftliche Teile des Stockwerkgebäudes gebaut haben. Das Bundesgericht änderte hierzu im letzten Jahr seine Praxis. Statt wie bislang von einem quotenbezogenen Nachbesserungsanspruch auszugehen, stärkte es die Rechtsposition des Stockwerkeigentümers. Dieser darf künftig im eigenen Namen den ganzen Nachbesserungsanspruch geltend machen (BGer-Urteil 4A_71/2018 vom 18.9.2018). In jeder Konstellation stellt sich die Frage der Kollision von Rechten und prozessualen Befugnissen zwischen dem einzelnen Stockwerkeigentümer und der Stockwerkeigentümergeinschaft. Illustrativ dazu sind die Überlegungen von Nadja Schwery in einem Beitrag mit dem Titel "Zur Vermeidung von Kollisionen von Gewährleistungsrechten im Stockwerkeigentum" (Baurecht 2018 S. 346 ff.). Die Autorin weist auf die Verschränkung von Schuld- und Sachenrecht hin und macht deutlich, wie schwierig die Durchsetzung von Rechten ist, wenn sich eine quasi selbständige Rechtsgemeinschaft und die einzelnen Stockwerkeigentümer konkurrieren. Dieselbe Autorin befasste sich in einem weiteren Beitrag mit der Frage der Verteilung von Prozesskosten innerhalb der Stockwerkeigentümergeinschaft (Baurecht 2018 S. 171 ff.). Auch dort ging es um eine Darstellung und Würdigung der Rechtsprechung. Bemerkenswert ist, dass in jeder "Fall- oder Problemgruppe" auf der Basis des gesetzlich geregelten besonderen Sachenrechts (Stockwerkeigentumsrecht) vertragsrechtliche, gesellschaftsrechtliche und gar prozessrechtliche Regeln miteinander in Einklang zu bringen sind. 2.3.6. Die obigen Erwägungen machen deutlich, dass die rechtlichen Beziehungen zwischen Stockwerkeigentümergeinschaft und ihren Mitgliedern, den Stockwerkeigentümern, vielschichtig und die Abgrenzungen von Rechtsansprüchen, Kompetenzen und prozessualer Stellung kompliziert sind. Immerhin kann – im Hinblick auf die Legitimation des Beschwerdeführers – abgeleitet werden, dass in Rechtsprechung und Lehre eine Tendenz zu einer grösseren "Autonomie" von Rechtsgemeinschaft einerseits und

Stockwerkeigentümern andererseits besteht. Freilich bedeutet das nicht, dass bei einer Anfechtung einer Baubewilligung ein (privatrechtlich) unterlegener Stockwerkeigentümer sich in jedem Fall auf seine unabhängige Eigentümerstellung berufen und als "interner Nachbar" Einsprache und Beschwerde erheben kann. Eine Stärkung der Rechtsstellung des Stockwerkeigentümers im Verhältnis zu Dritten heisst gerade nicht, dass eine solche auch im Verhältnis zur Stockwerkeigentümergeinschaft gilt. Wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft bezüglich gemeinschaftlicher Teile einen formell wie materiell gültigen Beschluss fällt, hat der unterlegene Stockwerkeigentümer sich diesen Beschluss entgegen zu halten, solange ein Gericht den Beschluss nicht aufhebt (vgl. Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 220 vom 14.3.2019 E. 5 mit im Ergebnis gleicher Begründung). Wenn der Beschwerdeführer den Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft auf sich beruhen liess und von einer Anfechtung beim Zivilrichter absah, verlor er damit auch die Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis im öffentlich-rechtlichen Bewilligungsverfahren. Diese Feststellung gilt für alle möglichen öffentlich-rechtlichen Rügen. 2.4. Nach dem Gesagten ist als Zwischenergebnis das Folgende festzustellen: Das Baugesuch wurde von der Stockwerkeigentümergeinschaft eingereicht und von den dazu bevollmächtigten Personen unterzeichnet. Die Voraussetzungen, um das Baugesuch zu behandeln und zu prüfen, waren nach den gesetzlichen Vorschriften gegeben. Für die Baubewilligungsbehörde bestanden keine Anhaltspunkte für eine offenkundige Rechtswidrigkeit der Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft. Handelt es sich – wie vorliegend – um ein Baugesuch, das gemeinschaftliche Teile betrifft, muss ein einzelner Stockwerkeigentümer sich dem Beschluss der Gemeinschaft beugen. Ficht dieser die seiner Ansicht nach rechtswidrigen Beschlüsse auf dem Zivilweg nicht an oder werden seine Rechtsbegehren vom Zivilgericht abgewiesen, bleibt ihm der Verwaltungsweg gesamthaft verwehrt. Das gilt ausdrücklich auch für öffentlich-rechtliche Rügen bezüglich der Anwendung von Bau- und Planungsrecht. Denn entscheidend ist, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft als Bauherrin auftreten kann und ein einzelner Stockwerkeigentümer, der zwangsweise Mitglied dieser Gemeinschaft ist und Miteigentümer an den gemeinschaftlichen Teilen, kein eigenständiges rechtliches Interesse geltend machen kann. Eine Bauherrschaft lässt sich in einem Baubewilligungsverfahren nicht in einen aktiven, das Bauvorhaben bejahenden Teil und einen passiven, das Bauvorhaben verneinenden Teil "entzweien". Der Gemeinderat hätte folglich – nach hier vertretener Auffassung – mangels schutzwürdigen Interesses insgesamt auf die Einsprache des Stockwerkeigentümers nicht eintreten und namentlich auch die Einwendungen gestützt auf das öffentliche kantonale und kommunale Baurecht nicht prüfen dürfen.

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