

2. (...) Die Eigentümerin des in der Kernzone liegenden Baugrundstücks teilte dem Bauamt X bzw. der O AG mit Schreiben vom 20. September 2010 mit, sie ziehe ihre Zustimmung zum geplanten Bauvorhaben zurück bzw. kündige den Mietvertrag mit der O AG. Dies führte zur strittigen Nichtbehandlung des Baugesuchs durch die kommunale Baubehörde.

3.1 Die Vorinstanz begründet den angefochtenen Beschluss damit, die Zustimmung zu einem Baugesuch durch die Grundeigentümerschaft sei eine zwingende Ordnungsvorschrift. Fehle diese wie im vorliegenden Fall bzw. werde diese zurückgezogen, stehe es der Baubehörde frei, das Baugesuch trotzdem zu behandeln. In Berücksichtigung aller massgebenden Interessen und aufgrund der konkreten Sachlage sei der Gemeinderat im vorliegenden Fall aber zum Schluss gekommen, dass die Voraussetzungen für eine materielle Beurteilung des strittigen Bauvorhabens bei der gegebenen Sachlage nicht mehr erfüllt seien bzw. die vollständige Durchführung des Bewilligungsverfahrens nicht verantwortet werden könne. Bei der gebotenen Interessenabwägung sei vor allem auch massgebend gewesen, dass die Gemeindebehörde das in der Gemeinde sehr umstrittene Bauvorhaben der O AG wegen des grossen Konfliktpotentials nicht ohne explizite Zustimmung der Grundeigentümerin habe baurechtlich durchsetzen wollen. Eine Weiterbehandlung würde die Sicherheit der Grundeigentümerin und deren Familie sowie den Dorffrieden gefährden.

3.2 Demgegenüber hält die Rekurrentin fest, der Gemeinderat habe ihr Gesuch zu Unrecht nicht weiter behandelt, weil ein nachträglicher Rückzug der Zustimmungserklärung durch die Grundeigentümerschaft ein rein privatrechtlicher Vorgang sei, der das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren nicht tangiere.

4.1 Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse namentlich aus dem Baupolizeirecht entgegenstehen (VB 141/1982 = BEZ 1983 Nr. 18; Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., 2006, 20-20). Entsprechend bestimmt § 320 PBG: Die Baubewilligung ist zu erteilen, wenn das Bauvorhaben den Vorschriften dieses Gesetzes und der ausführenden Verfügungen entspricht. Privatrechtliche Ansprüche sind hingegen vor den Zivilgerichten geltend zu machen und folglich im baurechtlichen Verfahren in der Regel nicht durchsetzbar (§ 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Gemäss § 310 Abs. 1 PBG sind der zuständigen Behörde mit dem Baugesuch alle Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung des Vorhabens

notwendig sind. Dazu gehört der Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs, wenn der Gesuchsteller nicht oder nicht alleiniger Grundeigentümer ist (§ 310 Abs. 3 PBG und § 5 lit. m der Bauverfahrensverordnung [BVV]). Diese Bestimmungen sind, was sich aus der Gesetzessystematik und den Materialien ergibt, reine Ordnungsvorschriften. § 310 Abs. 3 PBG zielt darauf ab, den Behörden nutzlose Amtshandlungen zu ersparen. Es soll verhindert werden, dass eine Behörde in aufwendiger Weise Bauvorhaben materiell überprüfen muss, obwohl deren Verwirklichung am Widerstand alleinverfügungsberechtigter oder mitberechtigter Dritter scheitern könnte. Die zuständige Baubehörde ist daher nicht verpflichtet, aus privatrechtlichen Gründen von vornherein nicht realisierbare Projekte einer baurechtlichen Prüfung zu unterziehen (BRKE III Nr. 0103/2004, E. 4.2). Die genannte Vorschrift schützt also in erster Linie die Baubehörden; die sich daraus ergebende Mitberücksichtigung von Interessen Dritter ist lediglich eine Reflexwirkung (Ch. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, 1991, Rz. 114). Beurteilt deshalb eine kommunale Behörde ein Bauprojekt trotz Fehlens des Berechtigungsnachweises, muss sie die Bewilligung – sofern die materiellen Bauvorschriften eingehalten werden – in Nachachtung von § 320 PBG erteilen. Allfälligen Drittberechtigten verbleibt in solchen Fällen nur die zivilrechtliche Auseinandersetzung mit dem Bauherrn (BRKE I Nr. 0184/2002, E. 5b).

4.2 Unbestrittenermassen war im vorliegenden Fall zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs am 9. Dezember 2009 die Berechtigung der Rekurrentin aufgrund der Mitunterzeichnung der Baugesuchsunterlagen durch die Grundeigentümerin des Standortgebäudes einwandfrei ausgewiesen. Zudem war zu jenem Zeitpunkt mit dem Abschluss des Mietvertrags zwischen der Grundeigentümerin und der Bauherrschaft über die Nutzung des streitbetreffenen Liegenschaft als Standort für die geplante Mobilfunk-Basisstation die diesbezügliche zivilrechtliche Befugnis der Rekurrentin erstellt, welcher Nachweis im Übrigen jedenfalls gemäss dem Wortlaut von § 310 Abs. 3 PBG und § 5 lit. m BVV gar nicht verlangt wird; nachzuweisen ist nach diesen Bestimmungen – die als blosse Schutzbestimmungen für die Baubehörden eng auszulegen sein dürften – vielmehr bloss die Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches. Somit bleibt zu prüfen, ob mit dem Widerruf der Unterschrift auf dem Baugesuch oder mit der Kündigung des Mietverhältnisses Voraussetzungen geschaffen wurden, die es der Baubehörde erlaubten, das Baugesuch nicht an die Hand zu nehmen (vgl. § 313 Abs. 2 PBG) bzw. das Bewilligungsverfahren zu sistieren.

4.3 Die Grundeigentümerin des Standortgebäudes hat das strittige Baugesuch mitunterzeichnet. Eine solche Zustimmung der Grundeigentümerschaft ist als einseitiges Rechtsgeschäft grundsätzlich unwiderruflich (P. Gauch/W. R. Schluop/J. Schmid/H. Rey, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Bd. 1, 2003, Rz. 151 ff.; BRKE I Nr. 0368/2005, E. 4). Der getätigte Widerruf ist somit unbeachtlich, und die Sache ist zu beurteilen, wie wenn dieser nie erfolgt wäre. Dies würde erst recht dann gelten, wenn davon ausgegangen würde, dass die Zustimmung der Grundeigentümerschaft Teil eines zweiseitigen Rechtsgeschäftes wäre.

Ziffer 4.3.5 des Mietvertrags vom 29. September/6. November 2009 berechtigt die Vermieterin (also die Grundeigentümerin des Standortgebäudes),

den Vertrag aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung unzumutbar machen, unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist auf jeden beliebigen Zeitpunkt zu kündigen. Im vorliegenden Fall erklärte die Vermieterin, im Dorf habe sich eine grosse Opposition gegen die Mobilfunkanlage der O AG entwickelt, weshalb sie und ihre Familie starkem Druck ausgesetzt seien und geradezu geächtet würden. Damit habe sie bei Vertragsabschluss nicht rechnen müssen.

Es ist nicht Sache des Baurekursgerichts, sondern der mietrechtlichen Instanzen, das Vorliegen solcher mietrechtlicher Gründe zu prüfen und allenfalls das Mietverhältnis als unzumutbar im Sinne von Vertragsziffer 2.5. bzw. Art. 266g des Obligationenrechts (OR) aufzuheben. Mietrechtliche Auseinandersetzungen sind im öffentlich-rechtlichen Rechtsmittelverfahren in der Regel ohne Bedeutung. Solange ein Mietverhältnis nicht rechtskräftig aufgelöst oder seine Ungültigkeit nicht gerichtlich festgestellt ist, haben die kommunalen Bewilligungsbehörden und die baurechtlichen Rechtsmittelinstanzen davon auszugehen, dass eine Bauherrschaft ihr geplantes Vorhaben realisieren kann und daher ein aktuelles, schutzwürdiges Interesse hat, dieses auf seine Übereinstimmung mit den bau- und umweltschutzrechtlichen Bestimmungen überprüfen zu lassen (u.a. VGr, 14. Juli 2004, VB.2004.00146 und 00147, E. 3). Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass sich die Vertragsparteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung vor dem Bezirksgericht mittlerweile dahingehend geeinigt haben, dass der fragliche Mietvertrag grundsätzlich weiterhin Bestand haben soll.

Damit kann gesamthaft auch nicht gesagt werden, dass die Baubehörde mit der Durchführung des Bewilligungsverfahrens wider besseres Wissen Hand zu einem Verfahren böte, welches von vornherein geeignet wäre, die Eigentumsrechte Dritter zu verletzen (vgl. Fritzsche/Bösch, 20-21). Auch unter diesem Gesichtspunkt steht der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens somit nichts entgegen. (...)

4.4 Daraus ergibt sich, dass die Vorinstanz das streitbetroffene Baugesuch nicht hätte «sistieren» dürfen, sondern vielmehr hätte materiell beurteilen müssen.

5. Zusammenfassend ist der Rekurs in Aufhebung des angefochtenen Beschlusses gutzuheissen. Der Gemeinderat X ist einzuladen, das strittige Baubewilligungsverfahren weiterzuführen und das Baugesuch materiell zu beurteilen.