

(Bestätigt mit VB.2016.00343 vom 27. Oktober 2016.)

---

2. Die Rekurrentin 1 ist als Eigentümerin des Baugrundstücks und Baugesuchstellerin unstreitig zur Rekurshebung legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten.

3.1 Die Rekurrentin 2 ist Mieterin des Baugrundstücks und betreibt die streitbetroffene Valet-Parking-Anlage. Die Rekurrentin 2 erklärt zur Begründung ihrer Legitimation, sie habe das Baugesuch der Rekurrentin 1 mitunterzeichnet. Überdies werde nicht nur die Baubewilligung verweigert, sondern in Ziffer 3 des Beschlusses gar die Räumung der Valet-Parking-Anlage verlangt, die Ersatzvornahme angedroht und eine Fristerstreckung hierfür von vornherein ausgeschlossen. Auch deshalb sei sie als Betreiberin der Valet-Parking-Anlage durch den angefochtenen Beschluss in unmittelbarer Weise betroffen und folglich zum Rekurs legitimiert.

3.2 Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a PBG). Mit dieser Umschreibung verlangt das Gesetz zunächst eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand, kraft derer der Rekurrent stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit von der angefochtenen Verfügung betroffen ist. Das vom Gesetz alsdann verlangte schutzwürdige Interesse des Rekurrenten besteht in der Abwendung eines Nachteils bzw. in der Erlangung eines Nutzens im Falle des erfolgreichen Rekurrens. Das Interesse des Rekurrenten kann rechtlicher oder rein tatsächlicher, wirtschaftlicher, ideeller oder anderer Natur sein.

Ferner ist stets zu verlangen, dass der Rekurrent in erster Linie seine eigenen und nicht öffentliche oder Drittinteressen wahrnimmt. Der Rekurrent muss zudem vom angefochtenen Beschluss in seinen Interessen *unmittelbar* betroffen sein. Regelmässig anfechtungsbefugt ist mithin der Adressat eines ganz oder teilweise abschlägigen baurechtlichen Entscheides (vgl. zum Ganzen Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. A., 2014, § 21 Rz. 10 ff.).

3.3 (...) Da die Rekurrentin 2 im Baugesuch nicht als Baugesuchstellerin aufgeführt und das Baugesuch von ihr auch nicht mitunterzeichnet worden ist, wurde sie von der Vorinstanz folgerichtig nicht als Baugesuchstellerin behandelt und wurde ihr der angefochtene Beschluss nicht zugestellt. Mangels Gesuchstellereigenschaft ist sie nicht Adressatin der Bauverweigerung; mit der Bauverweigerung wurde sie nicht ins Recht gefasst.

Die Rekurrentin 2 ist auch nicht Adressatin des Räumungsbefehls. Dies hätte sie zwar auch ohne Baugesuchstellereigenschaft sein können; es reicht, dass ihr als Inhaberin des streitbetroffenen Betriebes die Eigenschaft einer sogenannten Verhaltensstörerin zukommt. Indes wäre, wenn die Vorinstanz die Rekurrentin 2 mit der Räumungsanordnung hätte ins Recht fassen wollen, dies

im angefochtenen Beschluss so anzuordnen gewesen. Eine Anordnung dieses Inhalts lässt sich dem Beschluss nicht entnehmen.

3.4 Die Rekurrentin 2 ist Mieterin der Rekurrentin 1 und führt den streitbetroffenen Betrieb, was mit einem grossen wirtschaftlichen Interesse verbunden ist. Dies verschafft ihr indes nicht die Position des *unmittelbar* Betroffenen. Ihre unzweifelhaft gegebene wirtschaftliche Betroffenheit ist vielmehr bloss eine reflexweise, nämlich vermittels des Mietvertrages mit der Rekurrentin 1 in deren Eigenschaft als Eigentümerin, Baugesuchstellerin und Beschlussadressatin.

Eine Vertragspartei des Beschlussadressaten wird dadurch, dass ein Entscheid Rückwirkungen auf das Vertragsverhältnis bis hin zu dessen Beendigung und damit auch auf die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Vertragspartei haben kann, nicht zum unmittelbar Betroffenen. In Baubewilligungsstreitigkeiten haben annähernd regelmässig verschiedene Vertragspartner der Bauherrschaft wie Architekten oder Bauunternehmer ein gegebenenfalls eminentes wirtschaftliches Interesse am Ausgang des Verfahrens. Die Rechtsprechung hat hieraus zu Recht nicht den Schluss gezogen, diesen Beteiligten die Legitimation zur Anfechtung eines negativen Baurechtsentscheides anstelle oder neben der Bauherrschaft zuzuerkennen. Denn diesfalls würde das Kriterium der Unmittelbarkeit der Betroffenheit aufgegeben, womit die Rekursbefugnis weit überdehnt würde. Nichts anderes gilt für eine per Miet- oder Pachtvertrag mit dem Beschlussadressaten verbundene Vertragspartei. Daran ändert auch die aus dem Miet- oder Pachtvertrag führende obligatorische Berechtigung am Baugrundstück nichts.

Im Übrigen ist wie gesagt stets zu verlangen, dass der Rekurrent seine eigenen und nicht Drittinteressen wahrnimmt. Die Rekursbefugnis eines Dritten (= nicht Adressat des angefochtenen Beschlusses) zugunsten des Adressaten des angefochtenen Beschlusses fällt damit ohne weiteres ausser Betracht. Zur Wahrnehmung seiner Interessen kann einzig der Beschlussadressat selbst rekurrieren.

3.5 Zusammengefasst ist auf den Rekurs der Rekurrentin 2 mangels Legitimation nicht einzutreten.

3.6 Die Rekurrentin 2 war auch nicht etwa in das von der Rekurrentin 1 angestrebte Rekursverfahren beizuladen, wie sie dies für den Fall der Verneinung ihrer Legitimation beantragte. Das verfahrensrechtliche Institut der Beiladung dient nicht dazu, die nicht vorhandene Rekurslegitimation zu ersetzen, um gleichwohl Zutritt zum Rechtsmittelverfahren zu erlangen. Mit Eintretensfolge Rekurrentenstellung einzunehmen verlangt regelmässig die selbständige Erfüllung sämtlicher Prozessvoraussetzungen.