

1.1 Das mit dem angefochtenen Beschluss bewilligte Projekt sieht Umbauten in sämtlichen Geschossen des streitbetroffenen Gebäudes vor; ausserdem soll die Gebäudehülle energetisch saniert werden

Der Rekurrent bewohnt die Dachwohnung des streitbetroffenen Gebäudes. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 11. November 2008 und dementsprechendem Grundbucheintrag verfügt er über ein zulasten des streitbetroffenen Grundstücks als Personaldienstbarkeit eingetragenes lebenslanges Wohnrecht an der Fünzimmerdachwohnung. Ferner hat er ein Mitbenützungsrecht an Waschküche, Kellerabteil, Winde und Hofraum. (...)

2. Zum Rekurs ist berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]).

2.1 Mit Bezug auf das Vorliegen dieser Anforderungen bringt der Rekurrent vor, dass es, wenn bereits bei Eigentümern von Nachbargrundstücken ein schutzwürdiges Interesse gemäss § 338a PBG bejaht werde, angebracht erscheine, auch einem direkt betroffenen Wohnrechtsinhaber, der über eigentumsähnliche Rechte verfüge, ein schutzwürdiges Interesse zuzusprechen. Der Rekurrent sei durch die Erteilung der Baubewilligung zur Totalsanierung der betroffenen Liegenschaft direkt in seinen Rechten berührt, habe ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung bzw. Änderung des Entscheides und sei zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert.

Eher vergleichbar (als mit Rechtsmitteln von Nachbarn) ist die im vorliegenden Verfahren gegebene Konstellation mit Rekursen, mit welchen sich Mieter gegen ein das eigene Mietobjekt betreffendes Bauvorhaben wenden. In solchen Fällen ist unter dem Gesichtspunkt der Rekurslegitimation stets zu prüfen, ob der Rekurs nicht «baurechtliches Mittel zum mietrechtlichen Zweck» ist. Dies trifft regelmässig dann zu, wenn die Ausführung des Bauvorhabens die Kündigung des Mietverhältnisses, die mit dem Rekurs gerade verhindert werden sollte, zur Folge hat. In solchen Fällen können baurechtliche Mängel den Rekurrenten von vornherein nicht mehr tangieren, so dass der Rekurrent durch die angefochtene Baubewilligung nicht – bzw. nicht unmittelbar, sondern nur via Kündigung mittelbar – betroffen ist, was zur Verneinung der Rekurslegitimation führt.

2.2 Anderes gilt vorliegend. Die Folge des die Rekurslegitimation ausschliessenden Verlustes des Streit- bzw. Wohnobjektes kann beim Re-

kurrenten als Inhaber eines dinglich gesicherten Wohnrechts zum vornherein nicht eintreten. Der zur Bejahung der Legitimation notwendige (andauernde) enge räumliche Bezug zum Streitobjekt kommt ihm somit zu.

Selbst bei einem Mieter ist nicht a priori ausgeschlossen, dass sich dieser gegen ein das eigene Mietobjekt betreffendes Bauvorhaben rekursweise zur Wehr setzen kann; dies dann, wenn das Vorhaben nicht zwingend zur Beendigung des Mietverhältnisses führt. Diesfalls wäre in Erwägung zu ziehen, dass ein Mieter sehr wohl legitimiert sein könnte, rekursweise baurechtliche Mängel des Projektes geltend zu machen, von denen er unmittelbar betroffen wäre; beispielsweise, dass der geplante Umbau zu einer Verletzung der Vorschriften über die Raumhöhe (§ 304 PBG) oder die Fensterfläche (§ 302 Abs. 2 PBG) bei dem von ihm gemieteten Objekt führe. Immerhin dienen solche Vorschriften dem baurechtlichen Schutz des Bewohners und damit namentlich auch des Mieters. Die legitimationsbegründende Betroffenheit liesse sich diesfalls kaum mit dem Hinweis verneinen, dass es dem Rekurrenten freistehe, das Mietverhältnis zu beenden, um sich dergestalt den geltend gemachten Mängeln zu entziehen. Schafft das Mietverhältnis eine hinreichende Rechtsbeziehung zum Rekursgrundstück, um gegebenenfalls sogar gegen ein Nachbarbauvorhaben rekurslegitimiert zu sein, muss diese Rechtsbeziehung erst recht genügen, wenn es um die Bekämpfung baurechtlicher Mängel am Mietobjekt selber geht.

Dies muss für den über ein Wohnrecht verfügenden Rekurrenten umso mehr gelten. Dass das bewilligte Vorhaben Mängel der genannten Art zur Folge habe, wird von ihm indessen nicht behauptet. Auch sonstwie macht der Rekurrent nicht geltend, dass das bewilligte Vorhaben zu irgendwelchen Baurechtsverstössen führe.

3.1 Nachfolgend zu prüfen ist, ob und inwieweit dem Rekurrenten das neben dem (andauernden) engen räumlichen Bezug zum Streitobjekt erforderliche schutzwürdige Anfechtungsinteresse zukomme. Dies ist dann der Fall, wenn der Rekurs geeignet ist, vom Rekurrenten einen Nachteil abzuwenden bzw. ihm einen Vorteil zu verschaffen.

3.2 In der Sache selbst macht der Rekurrent geltend, dass die Vorinstanz seine Rechte als Wohnrechtsinhaber im Baubewilligungsverfahren hätte berücksichtigen müssen. Er hält dafür, dass die Vorinstanz verpflichtet gewesen wäre, ihn, den Rekurrenten, vor Erteilung der Bewilligung anzuhören. Nach rekurrentischer Auffassung hätte die Behörde verlangen müssen, mit dem Baugesuch ein schriftliches Einverständnis des Wohnrechtsinhabers zum Umbauvorhaben beizubringen. In dieser Verletzung seiner Rechte erkennt der Rekurrent einen Grund zur Aufhebung der Baubewilligung.

3.3 Mit besagter Rüge spricht der Rekurrent zunächst die durch § 5 lit. m der Bauverfahrensverordnung (BVV) konkretisierte Regelung von § 310 Abs. 3 PBG an, wonach ein schriftlicher Nachweis der Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches erforderlich ist, wenn der Baugesuchsteller über das Baugrundstück nicht alleinverfügungsberechtigt ist.

Hierbei handelt es sich nach der Rechtsprechung indessen um eine reine Ordnungsvorschrift. Deren Zweck liegt allein darin, die Baubehörden vor unnötiger Mühewaltung zu schützen, indem sie von der Prüfung zivilrechtlich nicht realisierbarer Vorhaben absehen können. Die Baubewilligungsbehörde ist lediglich berechtigt, aber nicht verpflichtet, auf ein Gesuch mit fehlendem oder unklarem Berechtigungsnachweis nicht einzutreten. Beim Berechtigungsnachweis im Sinn von § 310 Abs. 3 PBG handelt es sich nicht um eine Bewilligungsvoraussetzung. Beurteilt eine kommunale Behörde ein Bauprojekt trotz (allfälligem) Fehlen des Berechtigungsnachweises, muss sie die Bewilligung – sofern die materiellen Bauvorschriften eingehalten werden – in Nachachtung von § 320 PBG erteilen.

Die fragliche Rüge ist demnach von vornherein nicht geeignet, die Baubewilligung zu Fall zu bringen. Insoweit ist das Anfechtungsinteresse zu verneinen.

3.4 Offen bleiben kann demnach, ob dem Inhaber eines dinglich gesicherten Wohnrechts überhaupt eine nach § 5 lit. m BVV relevante Mitverfügungsberechtigung zukomme. Dies lässt sich zumindest in Zweifel ziehen. Als beschränktes dingliches Recht verpflichtet das Wohnrecht den belasteten Grundeigentümer allein dazu, die Nutzung seines Grundstücks durch einen Dritten in einem bestimmten Umfang zu dulden; dem Berechtigten kommt lediglich der Anspruch zu, sein Nutzungsrecht ungestört ausüben zu können. Die Rechte des Berechtigten beschränken sich auf die Abwehr gegen Eingriffe in sein Nutzungsrecht und geben ihm keine Verfügungsgewalt über das belastete Grundstück.

4. Es verbleibt, zum Einwand des Rekurrenten Stellung zu nehmen, wonach die Nichtanhörung im Baubewilligungsverfahren eine Verletzung des rechtlichen Gehörs im Sinne von Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV) darstelle.

Eine Gutheissung in diesem Punkt würde zur Aufhebung der Baubewilligung führen, womit diesbezüglich das Anfechtungsinteresse zu bejahen ist. Nur, aber immerhin, in diesem Umfange ist, nachdem auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, auf den Rekurs einzutreten.

Der Anspruch auf Gewährung des rechtlichen Gehörs schliesst die Anhörung von Personen im Baubewilligungsverfahren, welche hernach von der Baubewilligung legitimationsbegründend betroffen sind, nicht mit ein. Andernfalls käme namentlich sämtlichen rekurslegitimierten Nachbarn ein Gehörsanspruch zu, was dem baurechtlichen Verfahren jedenfalls in seiner heutigen Ausgestaltung zur Gänze fremd ist. Weshalb der Wohnrechtsinhaber diesbezüglich besser gestellt sein sollte, ist nicht zu erkennen. Den zivilrechtlichen Verhältnissen wird wie gesagt mit § 310 Abs. 3 PBG Rechnung getragen. Darüber hinausgehende Erfordernisse bestehen nicht. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt somit nicht vor. (...)

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurs abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist.