
ANWALTSPRÜFUNG KANTON AARGAU

Herbst 2023

Öffentliches Recht

Experte: Stefan Roth, Obergerichter

Dauer: 4 Stunden

Hilfsmittel: Bundesrecht: BV, BGG, ZPO
Kant. Recht: KV, VRPG, BauG, BauV, DelV

Hinweise: Die Fälle sind ausschliesslich gestützt auf den vorgegebenen Sachverhalt zu lösen (keine Erweiterung oder Ergänzung des Sachverhalts). Geben Sie bei der Lösung jeweils die Rechtsgrundlage an. Unterlassen Sie in Ihrer Arbeit jeden Hinweis auf Ihre Person und führen Sie, sofern notwendig, jeweils RA Z. als Rechtsvertreterin bzw. Rechtsvertreter auf (Anonymisierung der Prüfung). Punkte werden nur für schlüssige und nachvollziehbare Ausführungen vergeben. Krass unzutreffende oder an der Sache vorbeigehende Ausführungen führen zu einem Punkteabzug. Achten Sie bei der Lösung auf die systematische Darstellung und den sprachlichen Ausdruck.

Fall A

Das Bauunternehmen Hudler+Pfusch AG erstellte eine (der Baubewilligungspflicht unterstehende) Stützmauer auf der Westseite ihrer eigenen Liegenschaft in der Gemeinde X.

Am 31. Mai 2023 verlangte die Abteilung Bau der Gemeinde X von der Hudler+Pfusch AG mündlich und am 1. Juni 2023 schriftlich, die Arbeiten einzustellen. Die Hudler+Pfusch AG wurde aufgefordert, die ohne Bewilligung erstellte Baute bis zum 30. Juni 2023 zu beseitigen oder innert gleicher Frist ein Baugesuch einzureichen. Die Hudler+Pfusch AG antwortete nicht auf dieses Schreiben.

Am 4. Juli 2023 fand eine Besprechung zwischen dem Verwaltungsratspräsidenten der Hudler+Pfusch AG und Vertretern der Gemeinde X auf der Baustelle statt. Es kam zu keiner Verständigung und es wurde festgestellt, dass entgegen dem Schreiben vom 1. Juni 2023 zwischenzeitlich weitere Arbeiten ausgeführt worden waren.

Der Gemeinderat X fasste am 12. Juli 2023 folgenden Beschluss:

1. Kenntnisnahme

2. Der Gemeinderat verfügt:

2.1

Zur Erfüllung der geforderten Eingabe eines Baugesuchs gemäss Schreiben vom 1. Juni 2023 wird eine letzte Nachfrist von 30 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids gewährt. Das Baugesuch ist mit sämtlichen notwendigen Planunterlagen (Situationsplan 1:500, Grundriss 1:100, Ansichten 1:100, Schnitte 1:100) und Formularen (inkl. Baugesuchsformular Kanton) bei der Gemeinde einzureichen oder der Rückbau sämtlicher ausgeführten Arbeiten muss erfolgt und abgeschlossen sein. Der Baustopp behält weiterhin seine Gültigkeit.

2.2

Kommt die Hudler+Pfusch AG dieser Auflage nicht fristgerecht nach, wird gestützt auf § 159 BauG und §§ 80 und 81 VRPG ausdrücklich die Ersatzvornahme auf Kosten der Hudler+Pfusch AG angedroht. Nach unbenutztem Ablauf der Nachfrist gemäss Ziffer 1 hat die Hudler+Pfusch AG die Kosten der Ersatzvornahme von schätzungsweise 1'500 Franken innert spätestens 5 Tagen mit dem beiliegenden Einzahlungsschein an die Finanzverwaltung zu überweisen.

2.3

Sollte die Vollstreckungsverfügung missachtet werden, behält sich der Gemeinderat vor, gegen die Hudler+Pfusch AG bei der Staatsanwaltschaft Strafanzeige zu erstatten (§ 160 BauG und Art. 292 StGB). Die Hudler+Pfusch AG wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Missachtung dieser Verfügung mit Busse gestützt auf Art. 292 StGB bestraft wird:

[...]

Am 12. August 2023 reichte die Hudler+Pfusch AG ein Baugesuch ein. Dieses genügte nach der Einschätzung der Abteilung Bau den Vorgaben nicht, weshalb es am 13. August 2023 mit

sämtlichen Unterlagen an die Bauherrschaft zurückgesandt wurde. Die Abteilung Bau setzte eine Nachfrist bis 30. August 2023 zur Nachbesserung und Ergänzung der Eingabe. Die Hudler+Pfuscher AG reagierte darauf nicht mehr.

An der Sitzung vom 20. September 2023 fasste der Gemeinderat X folgenden Beschluss:

1.
Für die Einreichung des Baugesuchs für die Stützmauer wird gemäss Verfügung des Gemeinderates X vom 12. Juli 2023 die Ersatzvornahme angeordnet.
2.
Mit der Ausführung und Erstellung der Baugesuchsunterlagen wird das ARCHITEKTURBÜRO MILIMETERLI beauftragt. Das Baugesuch wird zwischen dem 24. und 31. Oktober 2023 erarbeitet.

Der vorgenannte Beschluss wurde der Hudler+Pfuscher AG am 22. September 2023 zugestellt. Der Verwaltungsratspräsident der Hudler+Pfuscher AG ist damit nicht einverstanden und bittet Sie um anwaltlichen Beistand. Er ist der Auffassung, dass die von der Hudler+Pfuscher AG erstellte Stützmauer eigentlich gar nicht bewilligungspflichtig sei und er deshalb auch keine Bewilligung einreichen müsse. Schon gar nicht sei er damit einverstanden, dass nun das Architekturbüro Milimeterli das Baugesuch erstellen solle. Von denen habe er noch nie auch nur einen einzigen Auftrag bekommen und er sehe nicht ein, weshalb er nun gezwungen werde, diesem Büro dann auch noch ein Honorar zu bezahlen.

Frage 1 (max. 8 Punkte)

Wie kann sich die Hudler+Pfuscher AG in **formeller** Hinsicht gegen den Beschluss des Gemeinderates X wehren (Rechtsmittel, Rechtsmittelinstanz[en], Rechtsmittelfrist[en], zulässige Rechtsmittelgründe, Legitimation, allenfalls weitere prozessuale Voraussetzungen, Besonderheiten)?

Frage 2 (max. 16 Punkte)

Wie beurteilen Sie die Sache in materieller Hinsicht?

Fall B

Mit Beschluss vom 28. April 2023 ordnete der Gemeinderat X gegenüber der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft Y betreffend deren Parzelle Nr. 521 Folgendes an:

Der Gemeinderat erlässt für Parzelle Nr. 521 eine zweijährige Bausperre, beginnend mit dem Datum dieses Beschlusses.

Auf Beschwerde der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft Y hin entschied das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 21. August 2023:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden darf.
2.
[...]

Der Entscheid wurde dem Rechtsvertreter der vorinstanzlichen Beschwerdeführer, Rechtsanwalt Z, am 22. August 2023 zugestellt.

In seiner Arbeitsplanung hatte Rechtsanwalt Z vorgesehen, im Auftrag der Bauherrschaft bzw. Grundeigentümerschaft Y gegen den Entscheid vom 21. August 2023 Beschwerde zu erheben, diese am 18. und 19. September 2023 zu verfassen und hernach einzureichen. Rechtsanwalt Z erkrankte jedoch am 16. September 2023 an einer hartnäckigen Grippe mit Fieber, Übelkeit und Gliederschmerzen. In der Folge war er bis am 26. September 2023 krankheitsbedingt arbeitsunfähig und blieb zu Hause. In ärztliche Behandlung begab er sich nicht. Seiner Sekretärin gab er telefonisch den Auftrag, sämtliche Besprechungstermine zu verschieben. Sodann erkundigte er sich täglich nach dem Geschäftsgang in seiner Kanzlei. Zum Verfassen der Beschwerdeschrift fehlte ihm jedoch die Kraft. Erst am heutigen Tage fühlt er sich fit genug, um wieder in seine Kanzlei arbeiten zu gehen und sich um das Verfassen der Beschwerdeschrift zu kümmern.

Frage 3 (max. 6 Punkte)

Welche Vorkehrungen muss Rechtsanwalt Z bei welcher Behörde in formeller Hinsicht nun insbesondere treffen?

Frage 4 (max. 6 Punkte)

Wie beurteilen Sie die Erfolgsaussichten?