

Kantonsgericht Luzern 7H 22 39 vom 12.05.2022

Instanz:	Kantonsgericht
Abteilung:	4. Abteilung
Rechtsgebiet:	Bau- und Planungsrecht
Entscheiddatum:	12.05.2022
Fallnummer:	7H 22 39
LGVE:	
Rechtskraft:	Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Leitsatz

Fehlende Beschwerdelegitimation eines Nutzers einer Golfplatzanlage im Baubewilligungsverfahren betreffend die Erstellung eines Clubhauses.

Gesetzesartikel: § 207 Abs. 1 lit. a PBG.

Heruntergeladen von «https://gerichte.lu.ch/recht_sprechung/lgve/Ajax?EnId=10933».

Die vorliegende Ausgabe des Entscheides ist typografisch aufbereitet. Die Aufbereitung findet automatisch statt und wird nicht überprüft, weshalb diese Fassung des Entscheides Fehler (insbesondere Auslassungen) aufweisen kann. Es wird keine Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung übernommen. Wer Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung benötigt, sei hiermit auf die amtliche Ausgabe des Entscheids (abrufbar unter der vorstehenden Internetadresse) verwiesen.

Entscheid

Sachverhalt

A. C._____, F._____ und D._____ sind Miteigentümer zu je einem Drittel am Grundstück Nr. G._____, Grundbuch (GB) E._____, welches in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen liegt und auf dem eine Golfanlage betrieben wird. Das bestehende Clubhaus (Gebäude Nr. H._____) wurde bei einem Brand am 18. Januar 2021 zerstört und zwischenzeitlich abgebrochen.

Am 14. Juli 2021 reichten die Grundeigentümer (die fehlende Unterschrift von F._____ wurde nachträglich beigebracht) und die B._____ AG als Bauherrin das Baugesuch für den Ersatzbau des Clubhauses beim Gemeinderat E._____ ein. Dieser verlangte die Nachreichung weiterer Planunterlagen und legte das Bauvorhaben vom 26. August 2021 bis 14. September 2021 öffentlich auf. Innert dieser Frist gingen Einsprachen, u.a. von A._____, ein.

Mit Entscheid vom 10. Januar 2022 erteilte der Gemeinderat E._____ die nachträgliche Bewilligung für den Abbruch der Brandruine des Gebäudes Nr. H._____ auf dem Grundstück Nr. G._____ im Sinn der Erwägungen (Ziff. 1 des Rechtsspruchs) und die Baubewilligung für den «Ersatzbau Clubhaus nach Brand», Gebäude Nr. I._____, auf Grundstück Nr. G._____, im Sinn der Erwägungen und unter den in Ziff. 6 angeführten Bedingungen und Auflagen (Ziff. 2 des Rechtsspruchs). Auf die öffentlichrechtliche Einsprache von A._____ trat der Gemeinderat E._____ im Sinn der Erwägungen nicht ein. Mit der «privatrechtlichen Einsprache und den privatrechtlichen Einspruchspunkten» wurde A._____ an den Zivilrichter verwiesen (Ziff. 4 des Rechtsspruchs). Gleichzeitig eröffnete der Gemeinderat den Entscheid der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 15. Dezember 2021. Mit diesem Entscheid wurden – jeweils unter Bedingungen und Auflagen – die Bewilligung für das Erstellen und den Betrieb einer Wärmepumpe mittels Erdwärmesonden, die feuerpolizeiliche Bewilligung sowie die Genehmigung der Einrichtungspläne in wirtschaftspolizeilicher Hinsicht nach § 12 Abs. 3 des Gastgewerbegesetzes (GaG; SRL Nr. 980) erteilt.

B. Dagegen liess A._____ Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen und Folgendes beantragen:

- «1. Die Baubewilligung vom 10. Januar 2022 betreffend Ersatz/Neubau Clubhaus (nach Brand) auf Grundstück Nr. G._____, M._____, GB E._____, sei aufzuheben und die dafür nachgesuchte Baubewilligung sei grundsätzlich zu verweigern.
2. Eventualiter sei die Angelegenheit zur neuen gesamtheitlichen Beurteilung im Sinne der Einheit der Materie und des Koordinationsgesetzes an den Gemeinderat E._____ zurückzuweisen.
3. Die Einsprachebefugnis des Beschwerdeführers sei zu bejahen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt zulasten der Bauherrschaft.»

Die B._____ AG sowie D._____ und C._____ beantragten die Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Eventuell sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen. Die Vorinstanz schloss auf Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

F._____ liess dem Kantonsgericht mitteilen, dass er auf die Einreichung einer Vernehmlassung und eine Prozessbeteiligung verzichte.

Mit Replik vom 28. März 2022 liess A._____ seine Anträge erneuern und seinen Standpunkt bekräftigen. Die Vorinstanz und die Beschwerdegegner verzichteten auf eine Duplik unter Verweis auf ihre bisherigen Ausführungen.

Aus den Erwägungen:

1.

1.1. Der angefochtene Entscheid stützt sich auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; SRL Nr. 735). Nach § 148 lit. d des Gesetzes über die Verwaltungspflege (VRG; SRL Nr. 40) i.V.m. § 206 PBG ist er unmittelbar mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Kantonsgericht anfechtbar.

1.2.

1.2.1. Die Vorinstanz trat wegen fehlender Legitimation des Beschwerdeführers auf seine öffentlichrechtliche Einsprache nicht ein und erteilte die Baubewilligung für den «Ersatzbau Clubhaus nach Brand». Insofern fällte die Vorinstanz in Bezug auf die Einsprache des Beschwerdeführers einen Nichteintretensentscheid. Von diesem Entscheid ist dieser direkt betroffen und damit zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert, unabhängig davon, ob die Legitimation zur Einsprache zu Recht verneint wurde oder nicht (BGE 142 II 509 E. 2.1). Strittig und zu prüfen ist im vorliegenden Verfahren einzig, ob die Vorinstanz zu Recht auf die öffentlichrechtliche Einsprache des Beschwerdeführers nicht eingetreten ist.

1.2.2. Insofern der Beschwerdeführer beantragt, die nachgesuchte Baubewilligung sei grundsätzlich zu verweigern, verlangt er eine materielle Beurteilung des Bauvorhabens und seiner Einsprache. Letzteres ist mit dem angefochtenen Entscheid infolge fehlender Legitimation nicht erfolgt. Deshalb ist auf diesen Antrag in Anbetracht des Prüfungsprogramms in diesem Beschwerdeverfahren (E. 1.2.1) nicht einzutreten. Dies gilt auch für den Eventualantrag (Ziff. 2 der Rechtsbegehren) und die vorgebrachten materiellen Beanstandungen wie die geltend gemachte Verletzung des Koordinationsgebots, der Umweltvorschriften oder der ungenügenden Eingliederung. Erst wenn sich im vorliegenden Beschwerdeverfahren ergeben sollte, dass die Einsprachelegitimation des Beschwerdeführers zu Unrecht verneint worden ist, müssten seine materiellen Einwände überprüft werden. Es ist aber nicht die Aufgabe des Kantonsgerichts, dies erstinstanzlich zu tun, weshalb im Fall einer Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen wäre, damit diese die materiellen Einwände des Beschwerdeführers beurteilt.

1.2.3. Ebenfalls nicht weiter einzugehen ist auf den Umstand, dass die Beschwerdegegner die Bauarbeiten in Angriff genommen haben, ohne die Rechtskraft des angefochtenen Entscheids abzuwarten. Dieses Vorgehen der Beschwerdegegner ist zu beanstanden, wurde aber bereits mit Erlass der Verfügung des Gemeinderats vom 21. Februar 2022 sanktioniert. Mit dieser Verfügung wurden die Bauarbeiten am Ersatzbau des Clubhauses gestützt auf § 210 PBG unverzüglich eingestellt. Die Verfügung blieb unangefochten. Es sind nach Lage der Akten auch keine Anzeichen ersichtlich, dass sich die Beschwerdegegner nicht daran halten würden. Damit erübrigen sich Weiterungen in diesem Zusammenhang.

1.3. Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen (§ 107 Abs. 2 VRG) geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

1.4. Das vorliegende Verfahren ist vom Untersuchungsgrundsatz (§ 53 VRG) und von der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 37 Abs. 2 VRG) beherrscht. Diese Grundsätze gelten indessen nicht uneingeschränkt. Sie werden ergänzt durch die verschiedenen Mitwirkungspflichten der Parteien (§ 55 VRG), namentlich deren Begründungspflicht (§ 133 Abs. 1 VRG). Zu beachten ist ferner das Rügeprinzip, wonach die Beschwerdeinstanz nur die vorgebrachten Beanstandungen prüft und nicht untersucht, ob sich der angefochtene Entscheid unter schlechthin allen in Frage kommenden Aspekten als korrekt erweist. Im Rahmen ihrer Mitwirkungspflicht hat die Beschwerde führende Partei darzutun, in welchen Punkten und weshalb der angefochtene Entscheid beanstandet wird (vgl. zum Ganzen: LGVE 2012 II Nr. 28 E. 1c mit Hinweis).

1.5. Als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz verfügt das Kantonsgericht im vorliegenden Verfahren über uneingeschränkte Kognition (§ 161a VRG sowie § 156 Abs. 2 i.V.m. §§ 144-147 VRG). Obwohl dem Gericht damit nicht nur Sachverhalts- und Rechts-, sondern auch Ermessenskontrolle zusteht (vgl. auch Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]), auferlegt es sich eine gewisse Zurückhaltung. Diese gilt zunächst, wenn die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die kommunalen Behörden besser kennen und überblicken (vgl. BGE 135 I 302 E. 1.2). Gerichtliche Zurückhaltung ist ferner geboten gegenüber der sachkundigen Verwaltung bezüglich technischer Fragen. Gleich verhält es sich in Bezug auf ausgesprochene Ermessensfragen, deren Beantwortung den vorrangig für den Vollzug des Baurechts verantwortlichen Behörden überlassen sein muss. Das Kantonsgericht ist aufgrund der ihm zugedachten Funktion nicht befugt, sein Ermessen an die Stelle desjenigen der Vorinstanz zu setzen. Es hat sich zudem im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden zurückzunehmen (§ 144 Abs. 2 VRG; vgl. zum Ganzen: BGE 139 II 185 E. 9.3; LGVE 2000 II Nr. 18 E. 3a).

1.6. Ist das Kantonsgericht – wie hier in bau- und planungsrechtlichen Streitsachen – als einzige kantonale Rechtsmittelinstanz tätig, sind die tatsächlichen und

rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Entscheids des Gerichts zu beachten (§ 146 i.V.m § 156 Abs. 2 und § 161a VRG sowie § 206 PBG).

1.7. Der rechtserhebliche Sachverhalt ergibt sich hinlänglich aus den vorliegenden Akten. Auf weitere Beweismassnahmen – insbesondere auf den vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein sowie den Beizug der Akten aus früheren Baubewilligungsverfahren – kann verzichtet werden (antizipierte Beweiswürdigung; BGE 144 V 361 E. 6.5, 141 I 60 E. 3.3, 136 I 229 E. 5.3 je mit Hinweisen; BGer-Urteil 1C_375/2011 vom 28.12.2011 E. 2.2); dies umso mehr, als gerade für die hier strittige Frage der Einsprachelegitimation nicht ersichtlich ist, inwiefern die Unterlagen der ehemaligen Baubewilligungsverfahren am (feststehenden) Ergebnis etwas zu ändern vermöchten.

2. Der Beschwerdeführer bringt gegen das Nichteintreten auf seine Baueinsprache vor, er sei durch das Bauvorhaben in seinen schutzwürdigen Interessen gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG betroffen und somit zur Einsprache zuzulassen.

2.1.

2.1.1. 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 PBG sowie Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG). 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 (BGE 123 II 376 E. 2, 121 II 176 E. 2a). Als schutzwürdig gelten nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Massgebend ist stets, ob die beschwerdeführende Partei durch die Gutheissung ihrer Anträge einen (rechtlichen oder faktischen) Vorteil erlangen kann, d.h. ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerdeführung hat (vgl. BGE 141 II 14 E. 4.4, 139 II 499 E. 2.2; BGer-Urteile 1C_444/2015 vom 14.3.2016 E. 2.4, 1C_32/2007 vom 18.10.2007 E. 1.2; LGVE 2009 II Nr. 15 E. 3a).

2.1.2. Bei Bauprojekten muss die besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Bei Nachbarn kann sich das besondere Berührtsein aus der räumlichen Nähe zu einer Anlage, aus der Erschliessung bzw. der Zunahme des Verkehrs eines angedachten Vorhabens, aus besonderen Gefahren oder Immissionen ergeben, die mit dem Betrieb der Anlage einhergehen. Selbst wenn die einzelnen Kriterien nicht erfüllt sind, kann aus dem Zusammenwirken von mehreren Kriterien eine hinreichende Nähe abgeleitet werden (Wiederkehr/Eggenschwiler, Die allgemeine Beschwerdebefugnis Dritter, Eine Übersicht über die Rechtsprechung zur materiellen Beschwer Dritter im öffentlichen Verfahrensrecht, Bern 2018, S. 7 f. Rz. 25 f. mit weiteren Hinweisen). Das Bundesgericht bejaht in der Regel die Legitimation von

Nachbarn, falls sich die Liegenschaft in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befindet und direkt an das Baugrundstück angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt ist. Erst bei grösserer Entfernung ist eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft zu machen. Es darf jedoch nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, vielmehr ist eine Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse erforderlich (BGE 140 II 214 E. 2.3; Wiederkehr/Eggenschwiler, a.a.O., S. 8 Rz. 27 m.H.).

Die Legitimation Dritter lässt sich nicht auf die unmittelbar angrenzenden Nachbarn beschränken, der Kreis der zur Beschwerde Berechtigten geht je nach der zu diskutierenden Interessenlage möglicherweise weiter. Auch wenn Sichtverbindung in vielen Fällen ausreichen mag, ist diese indes bloss ein Indiz für eine mögliche legitimationsbegründende Beeinträchtigung. Sichtverbindung alleine vermittelt aber nicht ohne weiteres die Beschwerdebefugnis. Hingegen sind Fälle denkbar, in denen eine besondere Betroffenheit – zum Beispiel durch Lärm- oder andere Immissionen – selbst ohne Einsehbarkeit zu bejahen ist (BGE 136 II 281 E. 2.3.1, 121 II 171 E. 2b; BGer-Urteil 1C_340/2007 vom 28.1.2008 E. 2.2; LGVE 2019 IV Nr. 2 E. 3.7).

2.1.3. Neben der spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache erfordert die Beschwerdelegitimation einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids (statt vieler: BGer-Urteile 1C_352/2019 vom 27.5.2020 E. 2 und 1C_107/2018 vom 30.8.2018 E. 4.1). Das Bundesgericht nähert sich der Legitimation verschiedentlich auch unter Bezugnahme auf deren Grenzen, wenn es etwa auf die nicht hinreichende Betroffenheit eines beliebigen Dritten oder der Allgemeinheit (BGer-Urteil 1C_661/2019, 1C_665/2019 und 1C_666/2019 vom 13.5.2020 E. 3.1) oder auf die Popularbeschwerde, die ausgeschlossen werden soll (BGer-Urteil 1C_661/2019, 1C_665/2019 und 1C_666/2019 vom 13.5.2020 E. 4), hinweist. Das Erfordernis des praktischen Nutzens wird sodann bisweilen der Verfolgung eines bloss allgemeinen (BGer-Urteil 1C_107/2018 vom 30.8.2018 E. 5.3) bzw. allgemeinen öffentlichen Interesses (BGer-Urteil 1C_352/2019 vom 27.5.2020 E. 2) gegenübergestellt, das keine Legitimation zu begründen vermag (Thurnherr, Beschwerdelegitimation in planungs- und baurechtlichen Angelegenheiten, in: ZBl 122/2021, S. 648). Dem Erfordernis des praktischen Nutzens im Fall des Obsiegens kommt dabei eine eigenständige, bisweilen limitierende Funktion zu (Thurnherr, a.a.O., S. 650, mit Verweis auf BGer-Urteil 1C_378/2019 vom 17.6.2020). Letzterem Urteil ist zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer – neben weiteren, materiell unbegründeten Rügen – geltend gemacht hatte, das geplante Mehrfamilienhaus sei aufgrund des kantonalen Rechts so zu gestalten, dass eine Anpassung an die speziellen Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen erfolgen könne (E. 10.1). Mit der Begründung, dass der Beschwerdeführer aus einer Gutheissung keinen praktischen Nutzen ziehen würde, trat das Bundesgericht nicht darauf ein (E. 10.2).

2.2.

2.2.1. Unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer nicht in der Nähe des geplanten Bauvorhabens wohnt. Er hat Wohnsitz in J. _____ (Kanton N. _____)

und gibt zu, dass kein räumlicher oder nachbarlicher Bezug gegeben ist. Er verweist aber darauf, er sei im Besitz einer Spielberechtigungs-Lizenz auf sämtlichen Anlagen der K. _____ AG. Die rechtliche Grundlage bilde ein Vertrag, bei dem es sich um einen dem Mietrecht anlehrenden Innominatkontrakt handle. Bei den Lizenznehmern handle es sich um einen begrenzten, exklusiven Kreis von spielberechtigten Personen, welche eine Spielberechtigung zur Ausübung des Golfsports auf den Anlagen der K. _____ AG unter vertraglich festgelegten Bedingungen hätten. Gestützt darauf würden sich die Vertragspartner der K. _____ AG deutlich von der Allgemeinheit unterscheiden. Die Lizenznehmer seien somit mehr als jede andere Person aus der Bevölkerung betroffen. Sie würden zudem mehr als andere unmittelbare und hinreichend deutlich wahrnehmbare Auswirkungen der geplanten Veränderungen (z.B. der zusätzliche Mehrverkehr wegen des überdimensionierten Clubhauses) erfahren. Es würde auf der Golfanlage L. _____ eine übermässige Anzahl von Besuchern angezogen, welche die spielberechtigten Personen, wozu auch der Beschwerdeführer gehöre, in der Ausübung ihrer Rechte übermässig beeinträchtigten. Die Auswirkungen des Ersatzneubaus würden das vertragliche Verhältnis verletzen und müssten im drohenden Umfang nicht akzeptiert werden.

2.2.2. Insofern der Beschwerdeführer aus diesem privatrechtlichen Vertragsverhältnis mit der K. _____ AG die Einsprachelegitimation abzuleiten versucht, verkennt er, dass er angebliche Einschränkungen des Vertragsverhältnisses von vornherein nur auf privatrechtlichem Weg geltend machen könnte; dies umso mehr als die Vertragspartnerin nicht Verfahrenspartei des öffentlichrechtlichen Baubewilligungsverfahrens ist. Ebenso müssen strittige Fragen im Zusammenhang mit der (privatrechtlichen) Spielberechtigungs-Lizenz oder dem Hausverbot gegenüber dem Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren nicht geklärt werden.

2.2.3. Hinzu kommt, dass diese vertragliche Situation – entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers – auch nicht mit jener von einspracheberechtigten Mietern vergleichbar ist, und zwar aus folgenden Gründen:

Nach Lehre und Rechtsprechung können zwar – nebst dem Alleineigentümer eines weder dinglich noch obligatorisch belasteten Grundstücks – auch einzelne Stockwerkeigentümer, Eigentümer einer baurechtsbelasteten Liegenschaft, Inhaber eines lebenslänglichen Nutzniessungs- oder Wohnrechts sowie Mieter oder Pächter eines Grundstücks materiell beschwert sein (vgl. BGE 109 Ia 91 E. c; BGer-Urteil 1C_658/2017 vom 18.9.2018 E. 1.2 m.w.H.; LGVE 2009 II Nr. 15 E. 3a, 1991 II Nr. 3 E. 1a-c; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33 RPG N 43 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Aber auch bei diesen Personen wie einem Mieter muss ein räumlicher Bezug vorhanden sein, um eine Einsprachelegitimation begründen zu können; d.h. das von ihm gemietete Objekt muss eine hinreichende räumliche Nähe zum Bauvorhaben aufweisen. Oder anders gewendet: Nur ein Mieter einer Nachbarliegenschaft kann zur Anfechtung einer Baubewilligung berechtigt sein; es bedarf daher auch in dieser Konstellation – unabhängig ihrer obligatorischen oder dinglichen Grundlage – eines ausreichend engen räumlichen Bezugs. Ein solcher ist durch die blosse vertragliche Nutzungsmöglichkeit einer Golfanlage aber

nicht gegeben. Daran vermag die Höhe der vertraglichen Leistungen (z.B. eine Einkaufssumme) nichts zu ändern. Bereits deshalb kann der Beschwerdeführer aus dieser Rechtsprechung nichts zu seinen Gunsten ableiten.

Ferner weist die Vorinstanz mit Recht darauf hin, dass die durch die Spielberechtigungs-Lizenz ermöglichte Nutzungsintensität nicht mit derjenigen eines Mietvertrags für Wohn- oder Geschäftslokale vergleichbar ist. Selbst wenn sich der Beschwerdeführer oft auf der Golfplatzanlage aufhalten sollte, unterscheidet sich diese Nutzung in zeitlicher und – u.a. bezogen auf die Nutzungsmöglichkeiten – in qualitativer Hinsicht vom Bewohnen einer Mietwohnung in der Nachbarschaft.

Im Übrigen setzt die Einsprachelegitimation von Mietern einer Nachbarliegenschaft zur Anfechtung einer Baubewilligung voraus, dass ihr Mietverhältnis auf Dauer angelegt ist (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 20 204 vom 2.12.2021 E. 1.3.2.3 m.H.). Hier ist das privatrechtliche Vertragsverhältnis sistiert und befristet, und zwar unabhängig davon, ob es gemäss der Sachdarstellung der Beschwerdegegner im 2023 oder Ende 2024 (Beschwerdeführer) endet. Diese Befristung untermauert den Umstand, dass diese Voraussetzung hier nicht erfüllt ist (vgl. Wiederkehr/Eggenschwiler, a.a.O., S. 7 Rz. 22). Auch deshalb hilft dem Beschwerdeführer die Berufung auf eine analoge Anwendung der Rechtsprechung zur Einspracheberechtigung von Mietern nicht weiter.

2.2.4. Nach dem Gesagten ist auch bei einer vertraglichen Grundlage zur Begründung einer Einsprachelegitimation in einem Baubewilligungsverfahren ein räumlicher Bezug zum Bauvorhaben erforderlich, den der Beschwerdeführer indessen nicht zu belegen vermag.

2.3. Sodann gelingt es dem Beschwerdeführer nicht, seine besondere Betroffenheit durch das Bauvorhaben zu begründen. Im Einzelnen:

2.3.1. Eine besondere Betroffenheit ist zu bejahen, wenn dem Dritten aus der streitigen Verfügung ein unmittelbarer Nachteil erwächst. Dieses Erfordernis wird in der Praxis strikt angewendet (Häner, in: Komm. zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, [Hrsg. Auer/Müller/Schindler] 2. Aufl. 2019, Art. 48 VwVG N 18 mit Hinweisen; Wiederkehr/Eggenschwiler, a.a.O., S. 84 Rz. 276). Die Rechtsmittellegitimation bedarf mit anderen Worten einer «besonderen Rechtfertigung» (Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. 1983, S. 161). Bloss mittelbare, faktische und wirtschaftliche Interessen reichen nicht aus (vgl. z.B. BGer-Urteil 1C_260/2009 vom 6.10.2009 E. 4.2).

2.3.2. Der Golfplatz steht zumindest teilweise der Allgemeinheit offen, weil Spaziergänger die allgemein zugänglichen Wege betreten dürfen. Es darf denn auch davon ausgegangen werden, dass dieser Golfplatz für die Öffentlichkeit ein beliebter Ort der Naherholung darstellt, wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung nachvollziehbar anführt. Ferner dürfen auch Nicht-Mitglieder die Golfanlage benützen, sofern sie das entsprechende Eintrittsgeld bezahlen. Damit steht die Bauparzelle

Nr. G. _____ – neben den Mitgliedern der K. _____ AG – einer unbestimmten Vielzahl von Personen offen. Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, dass der Beschwerdeführer vom Bauvorhaben mehr als die übrigen Nutzerinnen und Nutzer dieser Anlage betroffen sein sollte. Gerade in solchen Fällen wie dem hier zu beurteilenden Sachverhalt ist eine klare Abgrenzung zur unzulässigen Popularbeschwerde vorzunehmen. Dabei fällt hier ins Gewicht, dass es um den Ersatzbau des infolge eines Brands zerstörten Clubhauses geht. Dass dadurch eine massiv höhere Anzahl von Besuchern angezogen würde, welche die spielberechtigten Personen in der Ausübung ihrer Rechte übermässig beeinträchtigten, vermag der Beschwerdeführer nicht überzeugend darzulegen und ist nach Lage der Akten auch nicht erkennbar. In diesem Zusammenhang ist auch daran zu erinnern, dass die Behauptung allein, jemand sei von den Folgen einer Baubewilligung betroffen, nicht genügt, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr muss aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen, ansonsten jedermann, der eine unzutreffende Behauptung aufstellt, die Beschwerdeberechtigung zustünde (BGer-Urteil 1C_500/2009 vom 1.2.2010 E. 2.3; LGVE 2019 IV Nr. 2 E. 3.6). Dasselbe gilt für die Einsprachelegitimation. Auch wenn sich der Beschwerdeführer regelmässig auf der Golfanlage aufhalten mag, ist mit dem konkreten Bauvorhaben keine Nutzungsbeschränkung verbunden, die das Golfspielen tatsächlich und in spürbarer Weise einschränken würde. Insbesondere gelingt es dem Beschwerdeführer nicht glaubhaft aufzuzeigen, inwiefern er durch den behaupteten, aber nicht näher belegten Mehrverkehr in seiner Nutzung der Golfanlage besonders betroffen sein sollte. Sodann ist vorgesehen, die Erschliessung – wie bis anhin – über die bisherige Zufahrtsstrasse (Privatstrasse) zu führen. Ihre Benützung hat in der Vergangenheit nicht zu einer Gefährdung der Verkehrssicherheit geführt; Gegenteiliges behauptet auch der Beschwerdeführer nicht. Selbst wenn das Bauvorhaben einen Mehrverkehr verursachen würde, was aber gerade nicht erstellt ist, kann namentlich aufgrund der Übersichtlichkeit der Verkehrssituation dieser Zufahrtsstrasse keine Gefährdung der Verkehrssicherheit ausgemacht werden. Zudem darf davon ausgegangen werden, dass die gefahrene Geschwindigkeit auf dieser Privatstrasse tief ist. Sodann ist nicht erkennbar, inwiefern sich die Besucherzahl oder die Parkplatzsituation durch das angefochtene Bauvorhaben derart verändern sollte, als dass der Beschwerdeführer mehr als die Allgemeinheit betroffen wäre, zumal die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid plausibel aufzeigt, dass mit dem vorliegenden Bauvorhaben keine Änderung an der bestehenden Parkplatzzahl (es sind total 304 Parkplätze vorhanden) erfolgen soll.

2.3.3. Auch wenn eine Spielberechtigung zur Ausübung des Golfsports auf den Anlagen nur Personen aus einem begrenzten, exklusiven Kreis zustünde, ist dennoch nicht erkennbar, inwiefern diese Personen durch das Bauvorhaben in der Ausübung ihrer vertraglichen Rechte derart eingeschränkt sein sollten, als dass daraus eine besondere Betroffenheit entstünde. Diesbezüglich ist an die Rechtsprechung zu erinnern, wonach der bloss vertraglich mit dem Verfügungsadressaten verbundene Dritte in der Regel nicht beschwerdeberechtigt ist. Die Reflexwirkungen, welche die an den Adressaten gerichtete Verfügung auf ein Vertragsverhältnis zwischen ihm und einem Dritten zeitigen können, begründen regelmässig kein schutzwürdiges Anfech-

tungsinteresse des Dritten (BGE 130 V 560 E. 3.5; Marantelli/Huber, Praxiskomm. VwVG, 2. Aufl. 2016, Art. 48 VwVG N 35; Wiederkehr/Eggenschwiler, a.a.O., S. 88 Rz. 291 ff.; je mit Hinweisen). Es fehlt mithin am «unmittelbaren Nachteil», den der Beschwerdeführer aus dem Bauvorhaben direkt erleiden würde.

2.3.4. Sodann rechtfertigt die vom Beschwerdeführer geltend gemachte private Interessenlage nicht den Schluss, dass er vom Bauvorhaben mehr als die Allgemeinheit betroffen wäre, aus welcher sich eine Einsprachelegitimation begründen liesse. Insbesondere seine Vorbringen im Zusammenhang mit den privatrechtlichen oder strafrechtlichen Verfahren und Auseinandersetzungen mit der K. _____ AG oder anderen Beteiligten vermögen keine besondere Betroffenheit in Bezug auf das konkrete Bauvorhaben zu belegen, das vom Gemeinderat einzig auf seine Einhaltung der öffentlichrechtlichen Bauvorschriften zu überprüfen war. Aspekte, die ausserhalb dieses Prüfungsprogramms des Baubewilligungsverfahrens liegen, können nicht zur Begründung einer Einsprachelegitimation in diesem Verfahren herangezogen werden.

2.3.5. Auch finanzielle Aspekte, die mit dem Bauvorhaben verbunden sind, stellen keine besondere Betroffenheit des Beschwerdeführers dar. Die Kosten des Bauvorhabens haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Beschwerdeführer. Selbst wenn die Investitionskosten in den Ersatzbau des Clubhauses (inkl. integrierten Anlagen) zu einer Erhöhung des Jahreskostenanteils der Mitglieder der K. _____ AG oder einer anderen Beteiligung führen sollten, was der Beschwerdeführer im Übrigen nicht belegt, stellt dies ebenfalls nur eine bloss mittelbare Folge für die Betroffenen dar. Solche mittelbaren Auswirkungen reichen indessen nicht aus, um die Voraussetzungen von § 207 Abs. 1 lit. a PBG zu bejahen (vgl. vorne E. 2.3.1). Ob das Bauvorhaben für die Bedürfnisse des Clubs oder ihrer Mitglieder notwendig ist oder nicht, löst ebenfalls keine besondere Betroffenheit aus. Es ist denn auch nicht Teil des Prüfungsprogramms der Baubewilligungsbehörde (vgl. vorne E. 2.3.4) zu klären, ob eine solche Ersatzbaute überdimensioniert oder zu teuer sein soll. Ebenso wenig hat die Baubewilligungsbehörde zu prüfen, ob ein Festzelt als Übergangslösung gereicht hätte. Auch diese Hinweise reichen nicht aus, um ein schutzwürdiges Interesse zu begründen.

2.4. Schliesslich vermögen die Vorbringen des Beschwerdeführers auch das Erfordernis des praktischen Nutzens (vgl. vorne E. 2.1.3) nicht zu belegen. So ist nicht erkennbar, inwiefern die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens betreffend die Erteilung der Baubewilligung für den Ersatzbau des Clubhauses beeinflusst werden könnte (Hauptli, in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau [Hrsg. Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Hauptli/Hauptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier], Bern 2013, § 26 BauG AG N 22). Sodann ist dieses Baubewilligungsverfahren auch nicht für den Ausgang anderer Verfahren unter den Betroffenen massgebend, weshalb auch darauf nicht näher einzugehen ist.

3. Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz aufgrund einer Gesamtwürdigung aller betroffenen Aspekte zum Schluss kam, dem Beschwerdeführer komme keine Einsprachebefugnis zu. Dass sie dabei gewichtige Aspekte ausser Acht gelassen hätte, ist nicht ersichtlich und vermag auch der Beschwerdeführer nicht schlüssig aufzuzeigen. Es fehlt ihm an einem ausreichenden räumlichen Bezug zum Bauvorhaben. Ferner ist er nicht in höherem Mass als die Allgemeinheit betroffen oder besonders und unmittelbar durch das Bauvorhaben berührt.

Bei diesem Ergebnis kann offengelassen werden, ob der Vorwurf der Beschwerdegegner, der Beschwerdeführer handle rechtsmissbräuchlich, zutrifft (vgl. dazu BGE 111 Ia 148). Immerhin sei angemerkt, dass nur stossendes, zweckwidriges Verhalten im Sinn eines offenbaren Missbrauchs rechtsmissbräuchlich erscheint und über das Rechtsmissbrauchssverbot sanktioniert werden soll (BGE 134 V 28 E. 4, 133 II 6 E. 3.2). Oder anders gewendet: Der Rechtsmissbrauch muss offensichtlich sein, um einem formal gültigen Anspruch ausnahmsweise den Rechtsschutz zu versagen. Auf ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen kann folglich nur geschlossen werden, wenn dafür eindeutige Hinweise bestehen (BGer-Urteil 2C_1057/2012 vom 7.3.2014 E. 4.2.1 mit Hinweisen) bzw. ein entsprechender Nachweis vorliegt (BGer-Urteil 1C_590/2013, 1C_591/2013, 1C_592/2013 vom 26.11.2014 E. 7.3).

Nach dem Gesagten ist der vorinstanzliche Entscheid, mit welchem dem Beschwerdeführer die Legitimation für das Einspracheverfahren abgesprochen wurde, zu bestätigen. Die dagegen erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist daher – soweit darauf einzutreten ist – abzuweisen, woran auch die übrigen Einwände des Beschwerdeführers nichts zu ändern vermögen. Mit diesem das Verfahren vor Kantonsgericht abschliessenden Urteil wird der Verfahrensantrag der Beschwerdegegner, der Beschwerde sei eventuell die aufschiebende Wirkung zu entziehen, gegenstandslos.

4. (Es folgen Ausführungen zu den Kostenfolgen.)