

BGer 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018

Bundesgericht, 2018-10-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_116_2018

FR: TF 1C_116/2018 du 26 octobre 2018

IT: TF 1C_116/2018 del 26 ottobre 2018

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Verwaltungsgerichts im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 f. BGG; BGE 133 II 353 E. 2 S. 356). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Nachbarn beschwerdelegitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid verletze Bundes- oder Völkerrecht (Art. 95 lit. a und b BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie von kantonalen Bestimmungen über die politische Stimmberechtigung der Bürger und über Volkswahlen- und Abstimmungen (Art. 95 lit. c und d BGG). Abgesehen davon überprüft das Bundesgericht die Anwendung des kantonalen Rechts nicht als solche. Jedoch kann gerügt werden, diese Anwendung widerspreche dem Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (BGE 142 II 369 E. 2.1 S. 372 mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung verstösst ein Entscheid gegen dieses Verbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 141 I 70 E. 2.2 S. 72 mit Hinweisen).

E. 1.3

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG prüft es die Verletzung von Grundrechten (vgl. Art. 7-34 BV) jedoch nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist. Das bedeutet, dass das Bundesgericht insoweit nur klar und detailliert erhobene und soweit möglich belegte Rügen prüft, während es auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid nicht eintritt (BGE 142 III 364 E. 2.4; 142 II 369 E. 2.1 S. 372; je mit Hinweisen). Wird eine Verletzung von Art. 9 BV gerügt, genügt es daher nicht, wenn bloss behauptet wird, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Vielmehr in der Beschwerde anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet (BGE 134 II 244 E. 2.2 ; 130 I 258 E. 1.3 S. 262; je mit Hinweisen).

E. 2.1

Gemäss dem Baureglement vom 18. November 2008 der EG Ittigen (BR) beträgt die maximale Gebäudehöhe in der Wohnzone W2 sieben Meter (vgl. Art. 212 BR). Die

Gebäudehöhe wird in der Mitte der Fassaden gemessen und ist bei Flachdächern der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und der Oberkante der Dachkonstruktion (Art. 132 Abs. 1 Anhang BR). Dabei bleiben Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zu einer maximalen Gesamtbreite von 5 m unberücksichtigt (Art. 132 Abs. 4 Anhang BR).

Bezüglich des massgebenden Terrains verweist Art. 111 Anhang BR auf Art. 97 der Bauverordnung des Kantons Bern vom 6. März 1985 (BauV), der namentlich bestimmt, dass vom fertigen Terrain aus gemessen wird, wenn das Terrain abgegraben wird und es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain. Diese Regelung gilt für die Gemeinde Ittigen weiter, weil sie ihre baurechtliche Grundordnung noch nicht an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen vom 25. Mai 2011 (BMBV) angepasst hat (Art. 34 Abs. 1 und 2 BMBV).

E. 2.2

Die Vorinstanz führte aus, umstritten sei, ob das Projekt die massgebliche Gebäudehöhe von sieben Metern einhalte. Die Gemeinde verstehe die Regelung in Art. 132 Abs. 4 Anhang BR in vertretbarer Weise dahingehend, dass die Abgrabungen ab einer Breite von fünf Metern bei der Gebäudehöhe berücksichtigt werden müssen, weil die entsprechende Fassade dann als Ganzes höher in Erscheinung trete und das Gebäude optisch höher wirke. Die geplanten Betontröge sollen an die bestehenden Stützmauern gebaut werden und diesen von der Höhe her entsprechen. Dadurch werde die Garagenzufahrt auf 4,99 m verschmälert und der Normzweck auch erfüllt, wenn die Tröge eine Verlängerung der Ostfassade darstellten. Für die optische Wirkung der Gebäudehöhe sei die Breite der Abgrabungen vor der entsprechenden Fassade entscheidend, weshalb unbeachtlich sei, dass die "Aufschüttung" nur auf rund zwei Dritteln des Garagenvorplatzes erfolgen und nicht bis zur Strasse reichen soll. Die auf unter fünf Meter verschmälerte Abgrabung sei für die Gebäudehöhe somit unerheblich. Eine Aufschüttung bis zum ursprünglich gewachsenen Boden, der über dem Erdgeschossniveau liege, sei nicht erforderlich, da die Gebäudehöhe vom fertigen Terrain aus zu messen sei, wenn dieses - wie hier - tiefer liege als der gewachsene Boden. Demnach betrage die Gebäudehöhe in der Mitte der Südfassade des vorspringenden Gebäudeteils mit der Garage sieben Meter.

E. 2.3

Die Beschwerdeführer wenden zusammengefasst ein, selbst wenn vom kommunalen Verständnis von Art. 132 Abs. 4 Anhang BR ausgegangen würde, könne keine Rede davon sein, dass das Gebäude durch die Verschmälerung der Abgrabungen insgesamt weniger hoch wirke, weil die Aufschüttungen durch in Beton eingefasste Pflanzentröge erreicht werden sollen, die zur Hauptsache ausserhalb des Bereichs der Fassade geplant seien. Zudem bildeten die Tröge eine näher an die Strasse gerückte zusätzliche "Fassade", welche die Wahrnehmung der Gebäudehöhe zusätzlich verstärke. Unter diesen Umständen sei willkürlich anzunehmen, die künstliche und punktuelle Verschmälerung der Abgrabung bewirke, dass die Zufahrt optisch weniger ins Gewicht falle und damit der Zweck von Art. 132 Abs. 4 Anhang BR erfüllt werde.

E. 2.4

Nach der allgemeinen Lebenserfahrung wird die Höhe einer Fassade optisch nicht nur im Verhältnis zum Terrain direkt vor, sondern auch neben ihr wahrgenommen. Die Vorinstanz durfte daher in vertretbarer Weise davon ausgehen, die nachträgliche Anhebung des

Terrains unmittelbar neben der Garageneinfahrt führe dazu, dass die entsprechende Hausfassade weniger hoch in Erscheinung trete. Daran vermag nichts zu ändern, dass die teilweise Wiederauffüllung des Terrains in Betontrögen vorgenommen werden soll, weil diese dem Haus vorgelagert sind und daher willkürfrei angenommen werden kann, diese würden als Stützmauern für das dahinter aufgeschüttete und bepflanzte Terrain und nicht als Teil der Fassade des Hauses wahrgenommen. Demnach erweist sich die Rüge der willkürlichen Missachtung des Zwecks von Art. 132 Abs. 4 Anhang BR als unbegründet.

E. 2.5

Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, der Wortlaut von Art. 132 Abs. 4 Anhang BR spreche von Abgrabungen des gewachsenen Bodens und beziehe sich damit klar auf den Zustand nach der Abgrabung. Dagegen lasse der Wortlaut dieser Bestimmung keine Rückgängigmachung der Abgrabung im Kontext der Bauhöhe zu, weshalb aufgrund des klaren Wortlauts für eine andere Interpretation durch die Gemeinde im Rahmen ihrer Gemeindeautonomie kein Raum bleibe.

E. 2.6

Mit diesen Ausführungen lassen die Beschwerdeführer ausser Acht, dass der Wortlaut von Art. 132 Abs. 4 Anhang BR bezüglich der Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Garageneinfahrten auf die Gesamtbreite von fünf Meter abstellt, ohne sich dazu zu äussern, ob diese Breite durch eine erstmalige Abgrabung oder durch eine Rückgängigmachung einer bisher grösseren Abgrabung erreicht wird. Damit liegt insoweit kein klarer Wortlaut vor, von dem nur aus triftigen Gründen abgewichen werden kann (vgl. BGE 143 I 272 E. 2.2.3 S. 277 mit Hinweisen). Die aus dem Wortlaut von Art. 132 Abs. 4 Anhang BR abgeleitete Rüge der willkürlichen Auslegung ist damit ebenfalls unbegründet.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer rügen weiter, die teilweise Rückgängigmachung der Abgrabung mit der Absicht, durch die Einhaltung der Breitenvorgabe in Art. 132 Abs. 2 Anhang BR dem Erfordernis einer Ausnahmegewilligung zu entgehen, stelle eine Gesetzesumgehung dar, weil bei der ursprünglichen Errichtung des Einfamilienhauses spezifische Gestaltungsvorschriften die Gebäudehöhe beschränkt hätten und dem Bauvorhaben - ohne die nunmehr vorgesehenen Aufschüttungsmassnahmen - rechtskräftig der Bauabschlag erteilt worden sei.

E. 3.2

Eine Gesetzesumgehung liegt namentlich vor, wenn zwar der Wortlaut einer Norm beachtet aber ihr Sinn missachtet wird. Um zu beurteilen, ob eine Norm umgangen wird ist daher zu prüfen, ob sie ihrem Sinn nach anwendbar ist (BGE 140 II 233 E. 5.1 S. 244 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 142 II 206 E. 2.3 S. 209 f.).

E. 3.3

Gemäss der vorstehenden Erwägung durfte die Vorinstanz willkürfrei davon ausgehen, die von den Beschwerdegegnern vorgesehene Verengung der Garagenzufahrt führe nach dem Sinn von Art. 132 Abs. 4 Anhang BR dazu, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht von der Abgrabung aus gemessen wird. Demnach liegt insoweit keine Gesetzesumgehung vor. Da die bei der Errichtung der Baute geltenden Baubeschränkungen nachträglich abgeändert bzw. gelockert wurden, stellt ihre Missachtung bei der Erweiterung der Baute ebenfalls keine Gesetzesumgehung dar.

E. 4.1

Art. 411 BR lautet:

1 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Gestaltung soll zudem ehrlich und zeitgemäss sowie dem Standort, der Nutzung und der Bedeutung der Bauaufgabe angemessen sein.

2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Quartier-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung der Verkehrserschliessung, Abstellplätze und Eingänge.

3 [...]

Gemäss Art. 414 Abs. 1 BR hat sich die Dachgestaltung nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

E. 4.2

Im Baubewilligungsverfahren machten die Beschwerdeführer geltend, die geplante Aufstockung genüge den ästhetischen Anforderungen von Art. 411 und Art. 414 BR nicht.

Die EG Ittigen führte in der Baubewilligung vom 16. November 2016 (S. 5) und im Beschwerdeverfahren bei der BVE unter Berufung auf die Empfehlung der kommunalen Fachstelle für gestalterische Fragen (Fachberatung) im Wesentlichen aus, die Beschwerdeführer störten sich vorab daran, dass das Einfamilienhaus überhaupt aufgestockt werde. Eine Einschränkung der zulässigen Nutzung gestützt auf die Vorschriften des allgemeinen Ortsbildschutzes sei jedoch nicht zulässig. Die Stimmbürger hätten der Zuweisung (des Holenackers) zur Wohnzone W2 zugestimmt und nicht die Vorstellung der 1970er Jahre konservieren wollen. Es würden keine öffentlichrechtlichen Bestimmungen mehr bestehen, die Flachdächer verbieten, weshalb es zahlreiche Flachdächer in der näheren Umgebung gebe (Im Holenacker 27, Mettler (matt) strasse 2 bis 10, Hofgutweg 19 sowie 10 bis 16; projektierte Bauten am Talgutweg 11, Talmossstrasse 53). Zudem könne nicht nur auf den Holenacker abgestellt werden, da nur eine ortsübliche und nicht eine gerade in der spezifischen Strasse übliche Dachform verlangt werde. Im Holenacker 27 sei daher kürzlich ein Flachdach bewilligt worden. Das Bauprojekt betreffe kein Ortsbildschutz- noch ein Strukturerehaltungsgebiet und zeichne sich durch eine heterogene Überbauung aus. Die gute Gesamtwirkung könne daher auch mit zeitgemässer Architektur erreicht werden (vgl. Entscheid der BVE vom 13. März 2017 E. 3e).

E. 4.3

Die Beschwerdeführer bringen zusammengefasst vor, da die EG Ittigen ihren Einordnungsentscheid nicht in genügender Weise begründet habe, könne sie sich gemäss der Rechtsprechung nicht auf einen durch die Gemeindeautonomie geschützten Beurteilungsspielraum berufen. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen seien daher verpflichtet gewesen, den Sachverhalt uneingeschränkt zu prüfen und ihr Ermessen an dasjenige der Gemeinde zu setzen. Zudem habe die Vorinstanz mit ihrem Verweis auf die Gemeindeautonomie das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt und eine wirksame Überprüfung durch eine Rechtsmittelinstanz verunmöglicht.

E. 4.4

Nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts kommt der kommunalen Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Einordnung eines Bauprojekts in Bezug auf die ästhetische Würdigung der örtlichen Verhältnisse ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Entscheidungs- und Ermessensspielraum zu (vgl. Urteile 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016 E. 5.3; 1C_92/2015 vom 18. November 2015 E. 3.1.3; 1C_629/2013 und 1C_630/2013 vom 5. Mai 2014 E. 7.1; je mit Hinweisen). Abgesehen von einfachen oder klar gelagerten Fällen müssen die Gemeinden jedoch spätestens im Rekursverfahren selber darlegen, welche Erwägungen für ihren Entscheid massgeblich waren. Bei ungenügender Begründung wird angenommen, die Gemeinden überliessen den Einordnungsentscheid den kantonalen Rechtsmittelinstanzen, welche diesen dann frei prüfen können, ohne verpflichtet zu sein, auf eine mögliche andere Auslegung der Gemeinde Rücksicht zu nehmen (Urteile 1C_53/2013 vom 7. Mai 2013 E. 5.4; 1C_311/2012 vom 28. August 2013 E. 3.3).

E. 4.5

Vorliegend hat die EG Ittigen ihren Einordnungsentscheid in der Baubewilligung vom 16. November 2016 und im nachfolgenden Beschwerdeverfahren nachvollziehbar begründet (vgl. E. 4.2 hievore), weshalb nicht gesagt werden kann, sie habe die Auslegung und Anwendung der Ästhetikregelung in den Art. 411 ff. BR den kantonalen Rechtsmittelinstanzen überlassen. Die Vorinstanz nahm daher bundesrechtskonform an, der EG Ittigen stehe diesbezüglich ein Ermessensspielraum zu. Da eine sachgerechte Anfechtung des kommunalen Einordnungsentscheids möglich war, ist auch eine Verletzung der aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör abgeleiteten Begründungspflicht zu verneinen.

E. 5.1

Die Vorinstanz erwog, die EG Ittigen habe im Rahmen ihres Ermessens davon ausgehen dürfen, das strittige Bauvorhaben genüge den ästhetischen Anforderungen von Art. 411 und 414 BR. Zur Begründung führte die Vorinstanz im Wesentlichen aus, selbst wenn es zutrefte, dass rund um das Baugrundstück zurzeit noch eingeschossige Einfamilienhäuser vorherrschten und erst einzelne Flachdachbauten vorhanden seien, verfehle das strittige Projekt die gute Gesamtwirkung nicht. Die kommunale Fachstelle für gestalterische Fragen habe dem Vorhaben nicht nur zugestimmt, sondern es als Beispiel für weitere eingeschossige Liegenschaften im Quartier betrachtet. Die EG Ittigen habe sich bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung in einem Gebiet mit erheblichem Verdichtungspotential nicht strikt an den bestehenden Bauten orientieren müssen.

E. 5.2

Die Beschwerdeführer machen auch vor Bundesgericht geltend, der kommunale Einordnungsentscheid sei unhaltbar. Gemäss Art. 411 ff. BR hätte sich der Neubau von seiner Ästhetik her an den bestehenden Liegenschaften zu orientieren. Der Ästhetikklausel

komme eine starke Wirkung zu, weil die Überbauung des Areals Holenacker aufgrund der von der EG Ittigen aufgestellten Gestaltungsvorgaben durch einstöckige Einfamilienhäuser mit klassischen Sattel- oder Walmdächern geprägt werde. Zu diesen prägenden Elementen des Quartierbildes stehe die geplante zweigeschossige Flachdachbaute mit zum Teil grossen Glasflächen in Bezug auf Form, Proportionen, Dimensionen, Fassadengestaltung und Materialisierung in einem eklatanten Widerspruch. Insbesondere bewirke das Bauvorhaben einen eigentlichen Riegel. Eine gute Gesamtwirkung mit der Umgebung könne auch durch die von der EG Ittigen angeführten Bauten mit Flachdächern nicht belegt werden, da sich diese Bauten grösstenteils ausserhalb des Quartiers "Holenacker" befänden und die direkte Umgebung massgebend sei. Die Flachdachbaute "Im Holenacker 27" sei zwar im Quartier aber an seinem Rande und bilde zudem - gleich wie das strittige Bauprojekt - einen das Gesamtbild störenden Fremdkörper. Die Beschwerdegegner könnten keine Gleichbehandlung im Unrecht verlangen. Auch wenn die Gestaltungsvorschriften aus dem Jahr 1978 heute keine Geltung mehr hätten, kämen ihnen bei der Beurteilung der "guten Gesamtwirkung" gemäss Art. 411 ff. BR indirekt Bedeutung zu, weil diese Wirkung in Bezug auf die bestehende Bebauungsstruktur gegeben sein müsse und sich daran mit der Ortsplanungsrevision vom 18. November 2008 nichts geändert habe.

E. 5.3

Da die schweizerische Raumordnung das wichtige Ziel verfolgt, die Siedlungsentwicklung zur haushälterischen Nutzung des Bodens nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen, entspricht die Ausnutzung der maximalen Baumasse grundsätzlich einem öffentlichen Interesse (BGE 142 II 100 E. 4.6 S. 110 f.; Urteile 1C_233/2016 vom 20. Januar 2017 E. 5.3, 1C_490/2015 vom 15. April 2016 E. 3.4.1). Wird aus ästhetischen Gründen eine Reduktion der grundsätzlich zugelassenen Baumasse verlangt, muss diese Reduktion deshalb durch überwiegende öffentliche Interessen, wie zum Beispiel den Schutz von denkmalgeschützten Bauten oder Gebäudekomplexen, gerechtfertigt werden (BGE 115 Ia 370 E. 5 S. 377; Urteil 1C_506/2011 vom 22. Februar 2012 E. 3.3; 1C_565/2016 vom 16. November 2017 E. 2.5 mit weiteren Hinweisen).

E. 5.4

Die Beschwerdeführer zeigen keine überwiegenden öffentlichen Interessen auf, die eine Unterschreitung der im kommunalen Baureglement vorgesehenen Höhenbegrenzungen verlangen könnten. Solche Interessen sind auch nicht ersichtlich, da gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen das strittige Bauprojekt keine geschützten Bauten oder Gebäudekomplexe beeinträchtigt. Demnach verstösst die Annahme der EG Ittigen, gestützt auf Art. 411 BR könne die Errichtung eines zweigeschossigen Hauses auch dann nicht untersagt werden, wenn es die umliegenden einstöckigen Gebäude überrage, nicht gegen Bundesrecht. Weshalb die Bejahung der guten Gesamtwirkung im Sinne von Art. 411 BR bezüglich der Fassaden, Fenster und der Materialisierung unhaltbar sein soll, legen die Beschwerdeführer nicht substantiiert dar. Bezüglich der Zulassung eines Flachdachs ist eine willkürliche Anwendung von Art. 414 Abs. 1 BR zu verneinen, da die EG Ittigen unter Berücksichtigung der von ihr genannten Flachdachbauten in der näheren und weiteren Umgebung des Baugrundstücks Flachdächer willkürfrei als ortsübliche Merkmale qualifizieren durfte, die das Ortsbild im Sinne von Art. 414 Abs. 1 BR prägen. Diese Bestimmung schliesst daher entgegen der Meinung der Beschwerdeführer nicht zwingend aus, dass ein Flachdach in einer Umgebung bewilligt wird, in der aufgrund von zwischenzeitlich aufgehobener Gestaltungsvorschriften Walmdächer (noch) vorherrschend

sind. Demnach durfte die EG Ittigen im Quartier Holenacker, das durch die neue Zulassung von zweistöckigen Bauten baulich verdichtet werden kann, als zeitgemässe Gestaltung im Sinne von Art. 411 Abs. 1 BR willkürfrei auch Flachdächer zulassen, zumal solche Dächer die Aussicht der höher am Hang gelegenen Häuser weniger beeinträchtigen als Walmdächer und sie damit eine schonende Verdichtung zulassen. Daran vermag nichts zu ändern, dass die von den Beschwerdeführern befürwortete Auslegung von Art. 414 Abs. 1 BR, die auf die Bewahrung der vormals homogenen Dachlandschaft der Überbauung Holenacker ausgerichtet ist, ebenfalls vertretbar ist.

E. 5.5

Schliesslich bringen die Beschwerdeführer vor, indem die Vorinstanz der kommunalen Baubewilligungsbehörde bei der Prüfung der ästhetischen Anforderungen einen umfassenden Beurteilungsspielraum zugebilligt habe, habe sie nicht nur Art. 411 BR, sondern auch das kantonale Beeinträchtigungsverbot gemäss Art. 9 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Bern willkürlich verletzt. Diese Willkürüge ist - soweit sie den Begründungsanforderungen genügt - unbegründet, da die Vorinstanz der EG Ittigen bezüglich der Beurteilung der Einordnung der strittigen Baute keinen umfassenden bzw. unbegrenzten Beurteilungsspielraum einräumte.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben zudem den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG i.V.m. Art. 66 Abs. 5 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.