

BGer 1C_303/2018 vom 15. April 2019

Bundesgericht, 2019-04-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_303_2018

FR: TF 1C_303/2018 du 15 avril 2019

IT: TF 1C_303/2018 del 15 aprile 2019

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid der Vorinstanz 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 zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Sie können die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihnen im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E. 2.1 mit Hinweisen). Ein solcher Nutzen ist zu bejahen, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant (BGE 139 II 499 E. 2.2 S. 504 mit Hinweisen).

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde vorbehältlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und interkantonalem Recht geltend gemacht werden (Art. 95 lit. a, b und e BGG). Zulässig ist auch die Rüge der Verletzung von kantonalen verfassungsmässigen Rechten; 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 144 I 113 E. 7.1 S. 124 ; 141 I 70 E. 2.2 S. 72; je 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 ist 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. 1.4

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zu Grunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeführer haben die Höhe des geplanten Gebäudes und der Höhe des Fussbodens von dessen Erdgeschoss bzw. seine Einordnung schon im vorinstanzlichen Verfahren thematisiert, weshalb nicht erst der vorinstanzliche Entscheid Anlass gab, dazu Beweisanträge zu stellen. Die von den Beschwerdeführern zu diesen Streitpunkten vor Bundesgericht neu eingereichten Höhenmessungen und Visualisierungen sind daher als unzulässige Noven aus dem Recht zu weisen.

E. 2

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, weil sie bei der Beurteilung des Bauprojekts diverse vorgebrachte Punkte nicht berücksichtigt habe. Da die Beschwerdeführer dabei nicht darlegen, auf welche entscheiderelevanten Argumente die Vorinstanz nicht eingegangen sein soll, ist auf diese Rüge der Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV mangels rechtsgenügender Begründung nicht einzutreten.

E. 3.1

Art. 4 der Sonderbauschriften (SBV) des Quartierplans Almendsberg Nord vom 19. Oktober 2009 bestimmt in Tabellenform in der vierten Zeile den massgebenden Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) und die Firsthöhe (FH). Für den Baubereich B wird die Ermittlung dieses Höhenbezugspunkts graphisch dargestellt, wobei auf die Ziffer 3 der Legende verwiesen wird, die wie folgt lautet:

"Oberkant Erdgeschossfussboden (+/- 0,20 m) entspricht der Höhenkote von Oberkant Feinbelag des näher gelegenen Erschliessungsstrassenrandes, gemessen im rechtwinkligen mittigen Schnittpunkt des Hauptgebäudes. Bei ins Hauptgebäude integrierten Garagen gilt die Regelung sinngemäss im mittigen Schnittpunkt der Garage."

Art. 4 SBV bestimmt in der fünften Tabellenzeile, dass für den Baubereich B die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern 4,00 m beträgt.

E. 3.2

Die Vorinstanz führte zur Gebäudehöhe aus, gemäss den bewilligten Plänen "Ansichten/Schnitt" sowie "Grundrisse/Umgebung" vom 20. und 21. Januar 2016 befinde sich der Höhenbezugspunkt auf 586,64 m.ü.M. und der mittige Schnittpunkt der Garage auf 586,74 m.ü.M., womit der Toleranzbereich von +/- 0,20 m gemäss Ziff. 3 der Legende zu Art. 4 SBV eingehalten sei. Im Weiteren ergebe sich aus den Plänen, dass die Oberkante des neuen Dachs auf 590,24 m.ü.M. zu liegen kommen soll. Der massgebende Höhenbezugspunkt von 586,64 m.ü.M. sei am 15. Januar 2016 durch ein renommiertes

Vermessungsunternehmen ermittelt worden. In den Unterlagen des Baugesuchs des vormaligen Eigentümers des Baugrundstücks sei ebenfalls keine anderslautende Höhenmessung vorhanden, weshalb es keine Anhaltspunkte dafür gebe, dass die Höhe des Bauvorhabens nach dem Höhenbezugspunkt des ursprünglichen Baugesuchs beurteilt werden solle. Die unteren Instanzen seien demnach gemäss Art. 4 SBV zu Recht von einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 4 m ab dem ermittelten Höhenbezugspunkt von 586,64 m.ü.M und der Zulässigkeit der projektierten Gebäudehöhe von 590,24 m.ü.M. ausgegangen. Da das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhe die massgebenden Vorschriften erfülle, bestehe keine Rechtsgrundlage dafür, eine geringere Gebäudehöhe zu verlangen. Zwar seien neben den Sonderbauvorschriften auch die Beilagepläne und der Planungsbericht zum Quartierplan zu beachten. Es treffe jedoch nicht zu, dass die eigentliche Zielsetzung des Quartierplans in einer möglichst guten Fernsicht für sämtliche sich in den Baubereichen C befindlichen Gebäuden liege. Dessen Zweck bestehe vielmehr in einer ortsbaulich guten und auf das Landschaftsbild Rücksicht nehmenden Überbauung (vgl. Art. 2 SBV), was mit der festgelegten Gebäudehöhe ab dem Rand der Erschliessungsstrasse und den Gestaltungsbestimmungen in den Sonderbauvorschriften gewährleistet sei. Aus dem Planungsbericht und den Beilageplänen gehe zudem nirgends verbindlich hervor, dass der höchste Punkt eines Gebäudes jeweils dem Höhenbezugspunkt des sich darüber befindlichen Hauses entsprechen müsse. Eine solche Einschränkung bzw. Abweichung von den geltenden Vorschriften gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. c i. V. m. Art. 41 Abs. 1 BauG müsste klar aus den Sonderbauvorschriften hervorgehen, da die Überbauungskonzepte lediglich als wegleitend gelten (Art. 3 Abs. 2 SBV).

E. 3.3

Der von der Vorinstanz festgestellte Höhenbezugspunkt von 586,64 m.ü.M. wird von den Beschwerdeführern nicht in Frage gestellt und damit anerkannt. Auf ihre Ausführungen zu anderslautenden Höhenangaben in früheren Baueingaben ist mangels rechtlicher Relevanz nicht einzutreten. Aus diesem Grund brauchte bereits die Vorinstanz auf diese Ausführungen nicht einzugehen, weshalb sie damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzte.

E. 3.4

Die Beschwerdeführer bestreiten sodann nicht, dass ausgehend von einem Höhenbezugspunkt von 586,64 m.ü.M. bei der Anwendung der in Art. 4 SBV vorgesehenen Höhenbegrenzung von 4 m die in den bewilligten Bauplänen auf 590,24 m.ü.M. eingetragene Oberkante des geplanten Daches bewilligungsfähig ist. Sie wenden jedoch zusammengefasst ein, indem die Vorinstanz die 4 m zum Höhenbezugspunkt hinzurechne, missachte sie die Quartierplanvorschrift, wonach diese Höhe im Verhältnis zur Höhe des Nachbargebäudes festzusetzen sei. Zwar sei in den Sonderbauvorschriften nicht verbindlich festgelegt worden, dass die Stockwerkhöhe jeweils genau der Differenz der Höhenbezugspunkte von zwei benachbarten Gebäuden, also der Steigung der Strasse entspreche. Dies ergebe sich jedoch aus der in Ziff. 2.2 des Planungsberichts genannten Zielsetzung, durch die in der Höhe gestaffelte Stellung der Bauten jedem Baukörper eine optimale Besonnung zu verschaffen und den hinterliegenden Liegenschaften weiterhin Fernsicht (Aussicht zum Bodensee) zu gewährleisten. Da das geplante Haus mit einer Höhe von 590,64 m.ü.M. 1,14 m höher wäre als das Haus der Beschwerdeführer 1 und 2, würde ihnen die Fernsicht verunmöglicht. Gleichzeitig wäre das strittige Haus das höchste Gebäude im Quartierplangebiet. Die Vorinstanz habe bei der Bestimmung der zulässigen

Gebäudehöhe Art. 4 SBV wörtlich übernommen und dabei den Planungsbericht und auch das Überbauungskonzept in willkürlicher Weise völlig ausser Acht gelassen.

E. 3.5

Da die zulässige Gebäudehöhe durch Art. 4 SBV definiert wird, wäre ein Abweichen von dieser Definition höchstens denkbar, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass diese nicht gewollt war (vgl. bezüglich der Gesetzesauslegung: BGE 143 V 312 E. 5.1 S. 316 mit Hinweisen). Entgegen der Meinung der Beschwerdeführer lassen sich solche Gründe aus den im Planungsbericht genannten Zielsetzungen nicht zwingend ableiten, auch wenn diese bei der Auslegung der Sonderbauvorschriften wegleitend berücksichtigt werden. So kann in vertretbarer Weise angenommen werden, die in Ziff. 2.2 des Planungsberichts genannten Ziele bezüglich der Sicht auf den Kuppenverlauf und der Fernsicht entsprechen der Regelung der Gebäudehöhe in Art. 4 SBV, weil sie Bezug zur Erschliessungsstrasse nimmt. Dazu steht nicht im Widerspruch, dass am 5. September 2008 anlässlich einer Besprechung der Gemeinde Walzenhausen zur Vorbereitung des Quartierplans gesagt wurde, die Strassenführung sei nach hinten so projektiert, dass die Steigung von einer Einfahrt zur anderen genau eine Stockwerkhöhe betrage, zumal an dieser Besprechung ebenfalls das Anliegen vorgetragen wurde, trotz der Flexibilität bezüglich Grösse der Gebäude müsse ihre maximale Höhe in Bezug zur Strasse festgesetzt werden, was der Regelung in Art. 4 SBV entspricht. Auch daraus, dass gemäss den Angaben der Beschwerdeführer zwei bereits erstellte Häuser (G2 und G3) mit einer Gebäudehöhe von 3,11 m bzw. von 3,07 m die durch Art. 4 SBV zugelassene Höhe von 4 m unterschreiten, ist nicht zwingend abzuleiten, das Haus der Beschwerdegegner dürfe diese Höhe ebenfalls nicht erreichen. Da auch diese bisherigen Häuser bis zur von Art. 4 SBV zugelassenen Höhe aufgestockt werden dürfen, liegt insoweit entgegen der Meinung der Beschwerdeführer auch keine unzulässige Ungleichbehandlung vor. Damit erweist sich die Rüge der willkürlichen Auslegung bzw. Anwendung von Art. 4 SBV in Bezug auf die Gebäudehöhe als unbegründet.

E. 4

Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, eine Unstimmigkeit liege darin, dass im Baubeschrieb von einer Aufstockung um ca. 1,10 m gesprochen werde, die Visiere in den Plänen jedoch mit einer Höhe von 84 cm angegeben würden und sie tatsächlich nur eine Höhe von 74 cm aufwiesen, weshalb die Visiere Ende September 2015 nicht korrekt erstellt worden seien.

Diesem Einwand kommt jedoch keine entscheidende Bedeutung zu, weil die Beschwerdeführer nicht verlangen, das Baubewilligungsverfahren sei nach richtiger Anbringung der Visiere neu durchzuführen.

E. 5.1

Im kantonalen Verfahren machten die Beschwerdeführer geltend, selbst wenn der Höhenbezugspunkt des Umbauvorhabens von 586,64 m.ü.M. herangezogen werde, sei der Erdgeschossfussboden 30 cm höher und damit 10 cm zu hoch.

E. 5.2

Die Vorinstanz führte dazu aus, Ziff. 3 der Legende zu Art. 4 SBV beziehe sich klar auf den massgebenden Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) und die Firsthöhe (FH), d.h. für die Messung der Gebäude- und Firsthöhe. Den Sonderbauvorschriften können jedoch

keine Vorgaben betreffend die Höhe des Erdgeschossfussbodens oder bezüglich Nutzungsbeschränkungen des Erdgeschosses entnommen werden. Aus Ziff. 3 Satz 2 der Legende zu Art. 4 SBV lasse sich höchstens ableiten, dass die Höhe des Erdgeschossfussbodens für die Bemessung der Gebäudehöhe irrelevant sei, wenn eine Garage ins Hauptgebäude integriert werde. Entscheidend sei allein, dass die maximale Gebäudehöhe bezogen auf den massgebenden Höhenbezugspunkt eingehalten werde, was hier der Fall sei.

E. 5.3

Die Beschwerdeführer bringen vor, Ziff. 3 der Legende zu Art. 4 SBV besage, dass der Oberkant Erdgeschossfussboden +/- 0.2 m vom Höhenbezugspunkt abweichen dürfe. Diese Regelung enthalte mit der expliziten Erwähnung des Wortes "Erdgeschossfussboden" für die Höhe dieses Bodens eine Vorgabe, die ausser dem strittigen Gebäude alle Gebäude der Baubereiche B und C des Quartierplans einhielten. Ziel dieser Regelung sei es, dass der Erdgeschossfussboden von der Strasse aus möglichst eben betreten werden könne. Würde einzig auf die Höhe des Gebäudes abgestellt und die Höhe des Erdgeschossfussbodens als nicht relevant betrachtet, wäre die entsprechende Regelung obsolet. Unter Berücksichtigung einer möglichen Abweichung +/- 0.2 m vom Höhenbezugspunkt läge der Erdgeschossfussboden des geplanten Gebäudes um 42 cm höher als dies Ziff. 3 der Legende zu Art. 4 SBV zulasse. Dadurch dass die Vorinstanz diese Regelung ausser Acht lasse, wende sie kommunales Recht willkürlich an.

E. 5.4

Mit diesen Ausführungen widerlegen die Beschwerdeführer nicht, dass sich die Ziffer 3 der Legende zu Art. 4 SBV gemäss ihrer tabellarischen Darstellung auf den massgebenden Höhenbezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) und die Firsthöhe (FH) bezieht. Daraus durfte die Vorinstanz willkürfrei ableiten, Ziffer 3 der Legende beinhalte für den Erdgeschossfussboden keine eigenständige Höhenbestimmung. Dabei ist unerheblich, ob die weiteren in der Überbauung bereits errichteten Gebäude die von den Beschwerdeführern angenommene Höhenbestimmung für Erdgeschossfussböden einhalten. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern den Beschwerdeführern dadurch ein Nutzen erwachsen soll, dass auf die in den Umbauplänen vorgesehene teilweise Erweiterung des bestehenden Erdgeschossbodens im innern der strittigen Baute verzichtet wird. Demnach ist fraglich, ob die Beschwerdeführer überhaupt legitimiert sind, gegen die Höhe des Erdgeschossfussbodens Rügen zu erheben (vgl. E. 1.1 hievor).

E. 6

Die Vorinstanz führte aus, ihre Kognition bezüglich der Einordnung der geplanten Baute sei auf die Prüfung von Rechtsverletzungen und die unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellung beschränkt. Die Einordnung des Gebäudes sei vom Gemeinderat und von der BBK geprüft worden. In Ziff. 6.3 des Bau- und Einspracheentscheids habe die BBK verbindlich angeordnet, dass die Vorhangfassade aus Glasfaserbetonplatten in einem hellen Farbton auszugestaltet sei. Zudem hätten die Beschwerdegegner vor Baubeginn ein Farbmuster einzureichen. Mit dieser Auflage sei den gestalterischen Anforderungen des Quartierplans Rechnung getragen worden. Eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens der Vorinstanzen werde von den Beschwerdeführern nicht substantiiert und sei auch nicht ersichtlich. Da die erlaubte Gebäudehöhe eingehalten werde, erweise sich auch dieser Rügepunkt als unbegründet.

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz sei bei ihrer Beurteilung der Einfügung der Baute in die Umgebung willkürlich vorgegangen und habe die entsprechenden Vorgaben des Quartierplans sowie Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verletzt.

Auf diese Rüge ist nicht einzutreten, weil die Beschwerdeführer damit bloss appellatorische Kritik an der Anwendung kantonalen Rechts üben, ohne substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz dabei gegen das Willkürverbot verstossen und die kommunale Baubehörde den ihr in ästhetischen Fragen zukommenden Ermessensspielraum überschritten haben soll (vgl. zu diesem Spielraum: Urteil 1C_358/2017 vom 5. September 2018 E. 3, zur Publikation bestimmt).

E. 7

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.