

BGer 1C_327/2021 vom 3. Februar 2022

Bundesgericht, 2022-02-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_327_2021

FR: TF 1C_327/2021 du 3 février 2022

IT: TF 1C_327/2021 del 3 febbraio 2022

Erwägungen

E. 1

Die beiden Beschwerden richten sich gegen denselben Entscheid des Verwaltungsgerichts. Sie hängen inhaltlich eng zusammen. Es rechtfertigt sich, die Verfahren zu vereinigen und die Sache in einem einzigen Urteil zu behandeln.

E. 2.1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid der Vorinstanz im Bereich des Baurechts steht die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich offen (Art. 82 ff. BGG ; BGE 133 II 353 E. 2). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind Eigentümer bzw. Miteigentümer an direkt benachbarten Grundstücken und somit zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG ; Urteil 1C_13/2020 vom 13. Oktober 2020 E. 1.2).

E. 2.2

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht, prüft es jedoch nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Dabei gelten qualifizierte Begründungsanforderungen. Soweit diese nicht eingehalten sind, ist auf die Rügen nicht einzutreten (zum Ganzen: BGE 147 II 44 E. 1.2 S. 48 ; 145 I 26 E. 1.3; je mit Hinweisen). Gleiches gilt, soweit die Begründung - entgegen Art. 42 Abs. 1 BGG - erst nach Ablauf der Beschwerdefrist (in der Replik oder späteren Eingaben) nachgeschoben wurde (Urteil 1C_664/ 2018 vom 14. November 2019 E. 1.3).

E. 3

Der Beschwerdeführer 1 ist der Auffassung, der angefochtene Entscheid genüge den Anforderungen von Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG nicht. Gemäss dieser Bestimmung müssen Entscheide, die der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen, die massgeblichen Gründe tatsächlicher und rechtlicher Art, insbesondere die Angabe der angewendeten Gesetzesbestimmungen, enthalten (s. im Einzelnen: BGE 141 IV 244 E. 1.2.1 mit Hinweisen). Der angefochtene Entscheid nennt diese tatsächlichen und rechtlichen Gründe. Eine Überprüfung durch das Bundesgericht ist, wie aus den nachfolgenden Erwägungen hervorgeht, ohne Weiteres möglich. Die Rüge ist deshalb unbegründet.

E. 4.1

Weiter rügt der Beschwerdeführer 1 eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Das Verwaltungsgericht habe ihm die Stellungnahmen des Beschwerdeführers 2 erst mit dem

Endentscheid zugestellt. Diesem Entscheid habe es auch Feststellungen des Beschwerdeführers 2 zu Grunde gelegt.

E. 4.2

Das Verwaltungsgericht führte die beiden Beschwerdeverfahren zunächst getrennt und vereinigte sie erst mit dem Entscheid in der Sache am 13. April 2021. Dass dies nach dem anwendbaren kantonalen Prozessrecht nicht zulässig sein sollte, macht der Beschwerdeführer 1 nicht geltend. Die getrennte Verfahrensführung hatte zwangsläufig zur Folge, dass die Stellungnahmen der beschwerdeführenden Partei des einen Verfahrens der beschwerdeführenden Partei des anderen bis zum Zeitpunkt der Verfahrensvereinigung nicht zugestellt wurden.

E. 4.3

Bei einer Vereinigung von Verfahren sind die Anforderungen des rechtlichen Gehörs zu beachten (Art. 29 Abs. 2 BV). Vor diesem Hintergrund wäre es etwa unzulässig, wenn das Gericht ein im einen Verfahren erhobenes Beweismittel dem Beschwerdeführer im anderen entgegenhalten würde, ohne ihm zuvor die Möglichkeit gegeben zu haben, dazu Stellung zu nehmen. Dass solches hier der Fall wäre, macht der Beschwerdeführer 1 allerdings nicht in substantiierter Weise geltend. Mit seinem pauschalen Hinweis darauf, dass das Verwaltungsgericht seinem Entscheid "Feststellungen" des Beschwerdeführers 2 zu Grunde gelegt habe, zeigt er nicht auf, dass ihm das Vorgehen des Gerichts in irgendeiner Weise hätte zum Nachteil gereichen können. Dies liegt angesichts der gleichgerichteten Interessen der beiden Beschwerdeführer auch nicht auf der Hand. Seine Forderung, dass ihm voraussetzungslos Gelegenheit eingeräumt werden müsse, sich zu den Vorbringen des Beschwerdeführers 2 zu äussern, liefe darauf hinaus, eine mit dem instanzabschliessenden Entscheid angeordnete Verfahrensvereinigung zu verunmöglichen, weil bei jeder Verfahrensvereinigung noch ein weiterer Schriftenwechsel erforderlich wäre. Ein derartiges Verständnis des rechtlichen Gehörs steht nicht im Dienst einer effektiven Rechtswahrnehmung und erscheint nicht schutzwürdig (vgl. BGE 138 I 154 E. 2.8 mit Hinweisen). Die Rüge ist deshalb unbegründet.

E. 5.1

Umstritten ist weiter, ob das Bauvorhaben mehr als die zulässige Anzahl an Geschossen aufweist. Gemäss Art. 32 des Baureglements der Gemeinde Feusisberg von 2006 (im Folgenden: BauR) wird die zulässige Geschosshöhe durch die Zonenvorschriften bestimmt. Für ihre Berechnung ist die Anzahl der Vollgeschosse massgebend (Abs. 1). Untergeschosse gelten als Vollgeschosse, wenn mehr als 60 % der Fassadenabwicklung von Hauptbauten um mehr als 1.50 m, bis oberkant Geschossdecke gemessen, über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen (Abs. 2). Auf dem Baugrundstück sind gemäss den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Erweiterung Wiesenstrasse" (SBV) ein sichtbares Untergeschoss und zwei Vollgeschosse zulässig. Dachgeschosse sind nicht zulässig (Art. 6 Abs. 1 SBV). Weitere Untergeschosse sind nur als unterirdische Bauten nach § 61 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG; SBSZ 400.100) zulässig. Solche dürfen nicht in Erscheinung treten, ausser einer Zufahrt zu einer Sammelgarage (Art. 6 Abs. 2 SBV).

E. 5.2

Das Verwaltungsgericht legte dar, die Garageneinfahrt sei eingewandert und verlaufe rechtwinklig zur Wiesenstrasse. Sie habe eine Breite von 8 m und sei der Garageneinfahrt

der Liegenschaft an der Wiesenstrasse 14 angegliedert. Der Hauseingang schliesse sich unmittelbar ans Garagentor an. Die Einfahrt sei zurückhaltend, geradlinig und diskret. Dass ihr ein Hauseingang angegliedert sei, sei nicht ohne Weiteres erkennbar und ändere nichts daran, dass der Fokus auf den Zugang der Garage gerichtet bleibe. Abgesehen davon komme es nicht selten vor, dass in Garagentore gleichzeitig Türen eingelassen seien. Es könne daher auch nicht gesagt werden, die geplante Garageneinfahrt lasse sich nicht mit dem Wortlaut von Art. 6 Abs. 2 SBV vereinbaren. Als Hauszugang stehe optisch aus der Nordperspektive ohnehin der über Treppen führende Weg auf der Ostseite des Gebäudes im Vordergrund. Die beiden Untergeschosse würden zudem nach Art. 32 BauR nicht als Vollgeschosse gelten. Unbehelflich sei in diesem Zusammenhang die nicht weiter substantiierte Bestreitung des gewachsenen Terrains. Bei der Neuerstellung der Wiesenstrasse sei im unteren Bereich der Parzelle eine heute noch ersichtliche Abgrabung erfolgt. Von anderen Terrainveränderungen sei nichts bekannt. Auf weitere Beweiserhebungen könne diesbezüglich verzichtet werden.

E. 5.3

Hinsichtlich des gewachsenen Terrains rügt der Beschwerdeführer 1 eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung, die für die Anwendung von Art. 32 Abs. 2 BauR von Bedeutung sei. Zudem ist er der Auffassung, das Verwaltungsgericht habe seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem es ohne Begründung keine weiteren Beweise abgenommen und auf nicht in den Akten liegende Luftbilder von 2006 und 2010 abgestellt habe. In seiner Beschwerde ans Verwaltungsgericht habe er eine "Google-Maps-Aufnahme" vorgelegt, auf der man erkenne, dass auf dem Terrain offensichtlich Aufschüttungen erfolgt seien. Dies ergebe sich auch aus dem vom Verwaltungsgericht angeführten, der Applikation "WebGIS" (Geoinformationssystem) entnommenen Luftbild von 2010. Dort sei deutlich ersichtlich, dass die Abgrabungen bei der Bebauung seiner eigenen Parzelle (Nr. 1634) erfolgt seien und Erde auf die Bauparzelle der Beschwerdegegner geschüttet worden sei. Auch ein Luftbild von 2013 bestätige seine Ansicht, denn der Boden sei darauf überwiegend bräunlich. Der unzutreffende Einwand, die Bestreitung des gewachsenen Terrains sei nicht weiter substantiiert worden, sei unbehelflich, da im Verwaltungsverfahren der Untersuchungsgrundsatz gelte. Eine weitere Konkretisierung sei ihm auch deshalb nicht möglich gewesen, weil die Planunterlagen mangelhaft seien und insbesondere Beschriftungen zum gewachsenen und gestalteten Terrain fehlten.

Dass das Verwaltungsgericht die Ablehnung weiterer Beweiserhebungen nicht begründet hätte (Art. 29 Abs. 2 BV), trifft nicht zu. Vielmehr hielt es fest, dass sich solche nicht rechtfertigten, da es keine Anzeichen für Terrainaufschüttungen gebe und der Beschwerdeführer 1 sein Vorbringen nicht substantiiert habe. Zudem ist dem Verwaltungsgericht keine willkürliche antizipierte Beweiswürdigung vorzuwerfen (Art. 9 BV ; BGE 144 II 427 E. 3.1.3 mit Hinweisen), wenn es mangels einer substantiierten Bestreitung des gewachsenen Terrains und aktenkundiger Hinweise auf Aufschüttungen keine weiteren Beweise erhob. Aus der "Google-Maps-Aufnahme" in der Beschwerde des Beschwerdeführers 1 ans Verwaltungsgericht ist jedenfalls keine Terrainaufschüttung erkennbar. Dasselbe gilt für die beiden Luftaufnahmen von 2010 und 2013, die er seiner Beschwerde ans Bundesgericht beigelegt hat. Die braunen Bereiche auf der sonst grünen Parzelle können auf Verletzungen der Grasnarbe hindeuten, verursacht etwa durch auf den Nachbarparzellen eingesetzte Baumaschinen. Dass es sich dabei um Aufschüttungen

handelt, liegt nicht auf der Hand. Andere Hinweise auf Aufschüttungen, die nach den Behauptungen des Beschwerdeführers 1 notabene bei der Bebauung seiner eigenen Parzelle erfolgt sein sollen, sind nicht dargetan. Insoweit verfängt auch der Hinweis auf den Untersuchungsgrundsatz nicht, da der Beschwerdeführer 1 nicht darlegt, dass das kantonale Verfahrensrecht in dieser Hinsicht willkürlich angewendet worden wäre. Nicht von Bedeutung ist schliesslich, dass das Verwaltungsgericht nicht in den Akten befindliche Luftbilder der Jahre 2006 und 2010 aus dem "WebGIS" erwähnte. Dies tat es, um eine Abgrabung bei der Erstellung der Wiesenstrasse zu belegen. Dass dieser Abgrabung eine rechtliche Bedeutung zukommen sollte, geht aus dem angefochtenen Entscheid allerdings nicht hervor, wird vom Beschwerdeführer 1 nicht behauptet und ist auch nicht erkennbar. Die Rügen im Zusammenhang mit dem gewachsenen Terrain sind somit unbegründet.

E. 5.4

Beide Beschwerdeführer sind zudem der Auffassung, das Verwaltungsgericht habe Art. 6 Abs. 2 SBV willkürlich angewendet. Nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung sei nicht zulässig, neben der Garagenzufahrt noch einen Hauseingang zuzulassen. Dieser sei beim hier strittigen Projekt vollständig von der Garage abgetrennt und schliesse sich nicht unmittelbar daran an, wie das Verwaltungsgericht behauptete. Der zusätzliche Bereich neben dem Garagentor betrage mehr als die Hälfte der Fläche des Garagentors. Das zweite Untergeschoss sei deshalb weder zurückhaltend noch diskret. Zudem tauche die Zufahrt zur Sammelgarage in der Fassade unter. Der Fokus werde damit nicht auf die Zufahrt der Sammelgarage gerichtet, sondern auf den separaten Hauseingang. Dass als Hauszugang optisch der über Treppen führende Weg auf der Ostseite des Gebäudes im Vordergrund stehe, lasse sich ebenfalls nicht behaupten. Der primäre Hauseingang sei vielmehr jener im zweiten Untergeschoss. Der Zweck der Sonderbauvorschriften verlange zudem eine restriktive Anwendung. Es gehe darum zu vermeiden, dass in der zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhauszone E2 eine Baute mehrgeschossig in Erscheinung trete. Genau dies sei hier aber der Fall. Keine Rolle spiele, ob sich bei der Projektänderung im Lauf des Baubewilligungsverfahrens eine relevante Verbesserung ergeben habe und ob die Garageneinfahrt mit derjenigen an der Wiesenstrasse 14 vergleichbar sei. Ebenso bedeutungslos sei, ob es vorkomme, dass in Garagentore gleichzeitig Türen eingelassen seien. Wesentlich sei dagegen, ob eine Tür getrennt vom Garagentor angebracht werde oder nicht.

Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht; zudem ist erforderlich, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 145 II 32 E. 5.1; 142 V 513 E. 4.2; je mit Hinweisen).

Wie bereits erwähnt, darf das Untergeschoss gemäss Art. 6 Abs. 2 SBV , ausser einer Zufahrt zu einer Sammelgarage, nicht in Erscheinung treten. Auf dem Baugesuchsplan "Ansicht von Norden" ist die geplante Garageneinfahrt mit der seitlich davon situierten Haustür abgebildet. Es trifft zu, dass diese Haustür gut erkennbar von der Garageneinfahrt versetzt ist. Allerdings ist der Abstand gering und erscheinen die beiden deshalb als Einheit. Das gesamte Erscheinungsbild der Baute verändert sich zudem dadurch nur marginal, was bei einer am Sinn und Zweck orientierten Auslegung von Art. 6 Abs. 2 SBV berücksichtigt

werden darf. Nachvollziehbar erscheint auch das in diesem Zusammenhang von der Gemeinde vorgetragene Argument, dass es keinen grossen Unterschied mache, ob eine Türe in ein Garagentor eingebaut werde und dieses damit zwangsläufig breiter ausfalle oder ob eine Türe neben einem schmaleren Garagentor gebaut werde. Insgesamt erscheint es aus diesen Gründen als haltbar, den Begriff der "Zufahrt" in Art. 6 Abs. 2 SBV in diesem Sinne weit auszulegen und eine sich an ein Garagentor anschliessende Haustür zuzulassen. Das Verwaltungsgericht hat deshalb das Willkürverbot nicht verletzt.

E. 6

Der Beschwerdeführer 2 kritisiert die vorinstanzlichen Ausführungen zur Ausnützungsziffer und rügt in diesem Zusammenhang eine Verletzung des Willkürverbots. Die Rüge ist unzureichend substantiiert, weil nicht dargelegt wird, welche Bestimmung des kantonalen Rechts willkürlich angewendet worden sein soll. Dies betrifft das Argument, es sei willkürlich, allein auf die Optik (der bereits erwähnten Haustüre im zweiten Untergeschoss) abzustellen, ohne das gesamte Bauwerk im Auge zu behalten. Auch die Behauptung, es bestehe ein Widerspruch zu früheren Urteilen des Verwaltungsgerichts, ist nicht geeignet, den angefochtenen Entscheid als willkürlich erscheinen zu lassen. Dasselbe gilt für das Vorbringen, es sei notwendig, sich zu einer Obergrenze beim Verhältnis zwischen anrechenbarer und nicht anrechenbarer Bruttogeschossfläche zu äussern. Auf die beschwerdeführerischen Ausführungen, wie vorzugehen wäre, wenn sich der Hauseingang in einem anderen Geschoss befinden würde, ist ebenfalls nicht einzugehen, da es sich dabei nur um eine Hypothese handelt. Wie oben dargelegt wurde, verletzte das Verwaltungsgericht kein Bundesrecht, indem es einen vom Garagentor getrennten Hauseingang zuließ. Zu den drei Kellerräumen im 1. Untergeschoss, die der Beschwerdeführer 2 ebenfalls beanstandet, hielt das Verwaltungsgericht fest, diese wiesen keine Fenster auf und seien deshalb mangels natürlicher Beleuchtung als Wohnraum offensichtlich untauglich. Der Beschwerdeführer 2 macht diesbezüglich geltend, die betreffenden Räume könnten als Heimkino oder Partyraum verwendet werden, setzt sich aber mit den Erwägungen des Verwaltungsgerichts nicht auseinander. Auf die Vorbringen ist nicht einzutreten (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 7

Die beiden Beschwerden sind somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten und haben den Beschwerdegegnern je eine angemessene Parteientschädigung auszurichten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer 1 eine sehr umfangreiche Beschwerdeschrift eingereicht hat, was bei den Beschwerdegegnern einen entsprechend grösseren Aufwand zur Folge hatte. Es ist deshalb gerechtfertigt, die Parteientschädigung im Verfahren 1C_327/2021 höher anzusetzen. Die beiden Beschwerdeführer, die unabhängig voneinander prozessiert und auch keine Verfahrensvereinigung beantragt haben, haften nicht solidarisch (Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG ; Urteil 4A_403/2020 vom 1. Dezember 2020 E. 3 mit Hinweisen).

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