

# **BGer 1C\_483/2024 vom 11. Dezember 2024**

Bundesgericht, 2024-12-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_483\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_483_2024)

FR: TF 1C\_483/2024 du 11 décembre 2024

IT: TF 1C\_483/2024 del 11 dicembre 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 11. Juni 2024 fristgerecht angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher, verfahrensabschliessender Entscheid eines oberen Gerichts in einer Angelegenheit des öffentlichen Baurechts, gegen den die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 83, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 und Art. 100 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführenden sind im Sinne von Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde berechtigt. Unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen (vgl. E. 1.2) und einer in allen Teilen genügenden Begründung des Rechtsmittels (vgl. Art. 42, Art. 106 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 1.2**

Neben der Aufhebung des Urteils vom 11. Juni 2024 beantragen die Beschwerdeführenden die Aufhebung des Regierungsratsbeschlusses vom 28. Juni 2023 sowie der Baubewilligung vom 17. Oktober 2022. Dabei handelt es sich im bundesgerichtlichen Verfahren indes nicht um zulässige Anfechtungsobjekte (vgl. Art. 86 ff. BGG), zumal die erwähnten Entscheide jeweils durch die nachfolgenden Rechtsmittelentscheide ersetzt wurden (Devolutiveffekt; vgl. BGE 146 II 335 E. 1.1.2; 136 II 539 E. 1.2). Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann die Verletzung von Bundes- und Völkerrecht sowie von interkantonalem Recht gerügt werden ( Art. 95 lit. a und lit. b sowie lit. e BGG). Unter Vorbehalt der hier nicht einschlägigen Art. 95 lit. c-d BGG kann bezüglich des kantonalen Rechts im Wesentlichen beanstandet werden, der angefochtene Entscheid verstosse gegen das übergeordnete (Bundes-) Recht, insbesondere das Willkürverbot gemäss Art. 9 BV (vgl. BGE 147 I 136 E. 1.4 ; 138 I 143 E. 2; Urteil 1C\_457/2020 vom 17. Februar 2021 E. 2.1).

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an (vgl. Art. 106 Abs. 1 BGG). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebegründung ( Art. 42 Abs. 1 und Abs. 2 BGG) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 144 V 388 E. 2; 140 III 115 E. 2; Urteil 1C\_497/2021 vom 19. Dezember 2023; je mit Hinweisen). Der Verletzung von Grundrechten geht das Bundesgericht ausserdem nur insofern nach, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 139 I 229 E. 2.2; 134 II 244 E. 2.2).

Eine Verletzung von Bestimmungen, die das Bundesgericht von Amtes wegen anzuwenden hat, ist weder dargetan noch ersichtlich. Hingegen rügen die Beschwerdeführenden eine im Sinne von Art. 9 BV willkürliche Anwendung von Vorschriften über die Geschossigkeit (vgl. E. 3) sowie über die Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild (vgl. E. 4).

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das bewilligte Bauprojekt sehe für das "Haus G" eine Erhöhung der Geschossigkeit von zwei auf drei Vollgeschosse vor. Dies widerspreche dem klaren Wortlaut von § 26 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Teufenthal vom 26. November 1999 (BNO). Die genannte Bestimmung schliesse bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der Geschosshöhe ausdrücklich aus. Grundlagentexte für § 26 Abs. 2 BNO bildeten § 46 und § 50 des Baugesetzes des Kantons Aargau vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG/AG; SAR 713.100) i.V.m. § 39 der Bauverordnung des Kantons Aargau vom 25. Mai 2011 (BauV/AG; SAR 713.121), die den Gemeinden die Möglichkeit einräumten, bei Arealüberbauungen ein zusätzliches Geschoss zuzulassen. Die Einwohnergemeinde Teufenthal habe davon ausdrücklich keinen Gebrauch gemacht. Indem die Vorinstanz hier entgegen dem klaren Wortlaut von § 26 Abs. 2 BNO eine Erhöhung der Geschosshöhe schützte, hat sie aus der Sicht der Beschwerdeführenden gegen das Willkürverbot gemäss Art. 9 BV verstossen.

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz hatte dazu erwogen, nach richtiger Auslegung verbiete § 26 Abs. 2 BNO bei Arealüberbauungen eine Erhöhung der Geschosshöhe gegenüber der Regelbauweise. Aus § 6 Abs. 1 und Abs. 2 BNO gehe hervor, dass in der Dorfzone vom Richtwert von zwei Geschossen auch nach oben abgewichen werden dürfe, wenn und solange der Zonenzweck dadurch nicht beeinträchtigt wird. Weshalb dies für Arealüberbauungen im Gegensatz zur Regelbauweise nicht gelten solle, sei nicht ersichtlich, zumal Arealüberbauungen damit im Verhältnis zur Regelbauweise nicht etwa privilegiert, sondern lediglich gleichgestellt würden.

### **E. 3.3**

Da es sich bei den gerügten Bestimmungen der BNO um kantonales Recht handelt, ist deren Anwendung rügegäss bloss auf ihre Übereinstimmung mit dem Willkürverbot im Sinne von Art. 9 BV hin zu prüfen. Willkür in der Rechtsanwendung liegt dabei nur 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. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid dabei nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

### **E. 3.4**

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden hält die vorinstanzliche Auslegung von § 6 und § 26 BNO vor dem Willkürverbot stand. Die Überlegung der Vorinstanz, wonach mit § 26 Abs. 2 BNO lediglich Erhöhungen der Geschosshöhe im Verhältnis zur Regelbauweise ausgeschlossen werden sollten, ist nicht zu beanstanden. Das trifft gleichermaßen auf den Schluss zu, als Regelbauweise für Neubauten gelte hier ein

Richtwert von zwei Vollgeschossen (vgl. § 6 BNO), der nach Massgabe von § 6 Abs. 2 BNO erhöht werden könne. Dass § 26 Abs. 2 BNO im Gegenteil auf eine Abweichung von dieser Regelbauweise abzielen soll, vermögen die Beschwerdeführenden mit ihren Ausführungen unter dem Blickwinkel des Willkürverbots (vgl. Art. 9 BV) nicht aufzuzeigen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des systematischen Zusammenhangs mit § 46 i.V.m. § 50 BauG/AG i.V.m. § 39 BauV/AG. Die Beschwerdeführenden legen jedenfalls nicht dar, aus welchen zwingenden Gründen der Normgehalt von § 26 Abs. 2 BNO bei Arealüberbauungen auf eine Reduktion der Geschosshöhe in der Dorfzone gerichtet sei und nicht bloss bekräftige, dass trotz Arealüberbauung im Verhältnis zur Regelbauweise kein zusätzliches Geschoss im Sinne von § 39 Abs. 5 BauV/AG zulässig ist. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

#### **E. 4**

Weiter bringen die Beschwerdeführenden vor, die kantonalen Instanzen hätten § 39 Abs. 2 BauV/AG willkürlich angewendet. Diese Bestimmung regelt die Voraussetzungen für Arealüberbauungen und verlangt insbesondere eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild (lit. c) sowie eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume (lit. b). Die Vorinstanz kam, gestützt auf ein Fachgutachten vom 3. Mai 2022, zum Schluss, diese Voraussetzungen seien erfüllt.

##### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe für die Frage der Einordnung im Sinne von § 39 Abs. 2 lit. c BauV/AG den alten Dorfkern als Referenzmassstab bezeichnet. Gestützt auf ein Fachgutachten habe die Vorinstanz alsdann erwogen, die variierenden Volumina der geplanten Überbauung würden die Abmessungen und die Massstäblichkeit der Umgebung geschickt aufnehmen. Dies sei widersprüchlich und daher willkürlich im Sinne von Art. 9 BV: Das Fachgutachten äussere sich auf S. 7 zur Einordnung des Bauprojekts in die Umgebung, insbesondere in Bezug auf die umgebenden Einfamilienhäuser, und nicht zur Einordnung in den alten Dorfkern. Dass sich das Bauprojekt nicht in das Dorfbild von Teufenthal einordne, sei offensichtlich. Das Bauprojekt ändere das Dorfbild grundlegend, zumal keine Bauten vorhanden seien, die auch nur annähernd eine Ähnlichkeit in Bezug auf Gestaltung, Materialisierung, Volumetrie, Grösse und Ausdehnung hätten.

##### **E. 4.2**

Das Fachgutachten (S. 6) beurteilte das ortsbauliche Konzept als tragfähig, weil die Schaffung einer neuen Häusergruppen-Insel der Entstehungsgeschichte des alten Dorfs entspreche, das ebenfalls aus Häusergruppen entstanden sei; der hohe Grad der Durchgrünung erinnere an die gut durchgrüneten Häusergruppen und die früheren Obstgärten, die feine Durchwegung und das Vorhandensein unterschiedlicher Gebäudetypologien und -grössen entspreche dem dörflichen Charakter. Das Verwaltungsgericht erachtete diese Ausführungen als nachvollziehbar. In diesem Zusammenhang wies es darauf hin, dass sich der alte Dorfkern westlich der Bauparzelle, entlang der Dürrenäscherstrasse, befinde. Die Beschwerdeführenden lägen daher falsch, wenn sie meinten, die Überbauung müsse sich mit Bezug auf die Bauweise, Stellung, Volumetrie und Materialisierung an die Gebäude im östlich gelegenen Einfamilienhausquartier anlehnen "um den Charakter des alten Dorfkerns zu wahren" (Hervorhebung durch das Bundesgericht).

Die Beschwerdeführenden sehen darin einen Widerspruch zu den nachfolgenden Erwägungen des Verwaltungsgericht betreffend S. 7 des Fachgutachtens (vgl. unten, E. 4.3), in denen gerade nicht auf den alten Dorfkern, sondern auf die gesamte Dorfzone Bezug genommen werde, einschliesslich der östlich an die Bauparzelle angrenzenden Einfamilienhäuser.

Die Erwägungen zum alten Dorfkern beziehen sich jedoch auf den - in § 7 Abs. 1 BNO formulierten - Zweck der Dorfzone, den typischen Charakters des alten Dorfkerns zu erhalten und zu entwickeln. Für eine Arealüberbauung gelten indessen weitergehende Anforderungen, insbesondere verlangt § 39 Abs. 2 BauV/AG eine gute Einordnung und eine gute architektonische Gestaltung. Es ist keinesfalls willkürlich, für diese, über § 7 Abs. 1 BNO hinausgehende Prüfung nicht nur den (weiter westlich gelegenen) historischen Dorfkern zu berücksichtigen, sondern auch die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks.

#### **E. 4.3**

Auf S. 7 des Fachgutachtens wird zum streitgegenständlichen Bauprojekt festgehalten, dass die Gebäude in ihren Abmessungen die Massstäblichkeit der Umgebung geschickt aufnehmen. Die Mehrfamilienhäuser und die Häusergruppen nähmen die Volumetrie der bäuerlichen Körnung auf, während die durch Quergiebel ausgezeichneten Reiheneinfamilienhäuser als Einzelhäuser lesbar blieben und den Massstab der umliegenden Einfamilienhäuser aufnahmen. Das Verwaltungsgericht erachtete dies als gut nachvollziehbar und hielt fest, dass sich die Dorfzone von Teufenthal hinsichtlich der Dachgestaltung sowie der Volumetrie der Gebäude äusserst heterogen gestalte. Die Beschwerdeführenden legen nicht dar, inwiefern diese tatsächliche Feststellung und die darauf gestützte Rechtsanwendung willkürlich seien. Dies ist auch nicht ersichtlich.

#### **E. 5**

Nach dem Dargelegten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführenden tragen die Gerichtskosten (vgl. Art. 66 Abs. 1 BGG ). Sie schulden der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung, nicht hingegen der Gemeinde Teufenthal, die in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt (vgl. Art. 68 Abs. 1 und Abs. 3 BGG ).

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