

BGer 1C 56/2023 vom 19. Oktober 2023

Bundesgericht, 2023-10-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_56_2023

FR: TF 1C 56/2023 du 19 octobre 2023

IT: TF 1C 56/2023 del 19 ottobre 2023

Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführenden beantragen nebst der Aufhebung des obergerichtlichen Urteils auch die Aufhebung der Entscheide des Departements und der Baubewilligungskommission, ohne einen Antrag in der Sache zu stellen.

E. 1.1

Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist insbesondere zulässig gegen Endentscheide letzter kantonaler Instanzen im Bereich des Bau- und Raumplanungsrechts (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Dies trifft auf das Urteil des Obergerichts zu. Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG ist nicht ersichtlich.

E. 1.2

Unzulässig sind die Anträge der Beschwerdeführenden, soweit sie die unterinstanzlichen Entscheide betreffen. Diese bilden kein taugliches Anfechtungsobjekt vor Bundesgericht (vgl. Art. 86 Abs. 1 BGG), gelten inhaltlich aber als mitangefochten, da sie durch das Urteil des Obergerichts ersetzt wurden (Devolutiveffekt; vgl. BGE 136 II 177 E. 1.3 mit Hinweisen). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), darf sich die beschwerdeführende Partei zudem grundsätzlich nicht darauf beschränken, die Aufhebung des angefochtenen Entscheids zu beantragen, sondern muss einen Antrag in der Sache stellen (BGE 137 II 313 E. 1.3 mit Hinweisen). Aufgrund des Devolutiveffekts fiel mit Aufhebung des angefochtenen Urteils auch die Baubewilligung dahin. Somit zielen die rein kassatorischen Anträge der Beschwerdeführenden in der Sache auf die Bewilligungsverweigerung ab und sind insofern zulässig.

E. 1.3

Im Übrigen haben die Beschwerdeführenden am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind mit ihren Anträgen unterlegen. Als unmittelbare Anstösser sind die Beschwerdeführenden 1 ohne Weiteres durch den angefochtenen Entscheid berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung (Art. 89 Abs. 1 BGG). Gemäss den vorinstanzlichen Feststellungen gehören den Beschwerdeführenden 2 und dem Beschwerdeführer 3 Liegenschaften in einer Distanz von weniger als 100 m zum geplanten Bauvorhaben, sodass ihre Legitimation grundsätzlich zu bejahen ist (vgl. BGE 140 II 214 E. 2.3; Urteil 1C_663/2022 vom 31. August 2023 E. 3.3 ff.; je mit Hinweisen).

E. 1.4

Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde im dargelegten Umfang einzutreten.

E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten können Rechtsverletzungen gemäss Art. 95 f. BGG gerügt werden. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden. Es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann sie mit einer von der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Grundsätzlich prüft es unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (BGE 148 V 366 E. 3.1; 145 II 153 E. 2.1; je mit Hinweisen). Die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht, prüft das Bundesgericht in jedem Fall nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und hinreichend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 148 I 104 E. 1.5 mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Eine Berichtigung oder Ergänzung der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung ist von Amtes wegen (Art. 105 Abs. 2 BGG) oder auf Rüge hin (Art. 97 BGG) möglich. Von den tatsächlichen Grundlagen des vorinstanzlichen Urteils weicht das Bundesgericht jedoch nur ab, wenn diese offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ; ferner BGE 147 I 73 E. 2.2).

E. 3

Die Vorinstanz gelangte zusammengefasst zum Schluss, die im kantonalen Recht vorgesehene Wiederaufbaufrist von fünf Jahren sei - entgegen der im Rekursentscheid vom 12. April 2021 vertretenen Auffassung - gewahrt und die geplante Baute entspreche dem früheren Umfang. Somit greife die Besitzstandsgarantie und das Vorhaben müsse nicht der Regelbauweise entsprechen. Dem Wiederaufbau stünden keine wesentlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegen. In einer Eventualbegründung schützte die Vorinstanz zudem die erteilte Ausnahmegewilligung, wobei sie bei ihrer Prüfung die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens unter dem Titel der Besitzstandsgarantie und demjenigen der Härtefallregelung nicht stringent auseinanderhält.

E. 4

Die Beschwerdeführenden rügen, die Vorinstanz habe den unangefochten gebliebenen Rekursentscheid vom 12. April 2021 in willkürlicher Weise überprüft, indem sie zum Schluss kam, die Fünfjahresfrist sei vorliegend eingehalten. Da sie dieses Vorgehen nicht angekündigt habe und die Beschwerdeführenden nicht damit hätten rechnen müssen, liege zudem eine Gehörsverletzung vor.

E. 4.1

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gehört das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zum

Sachverhalt zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel. Hingegen umfasst Art. 29 Abs. 2 BV grundsätzlich nicht das Recht, sich auch zu der von der Behörde vorgesehenen rechtlichen Begründung des Entscheids zu äussern. Ein solcher Anspruch besteht nur, wenn eine Behörde ihren Entscheid mit einer Rechtsnorm oder einem Rechtstitel zu begründen beabsichtigt, der im bisherigen Verfahren nicht herangezogen wurde, auf den sich die Parteien nicht berufen haben und mit dessen Erheblichkeit im konkreten Fall sie nicht rechnen konnten (zum Ganzen Urteil 1C_391/2018 vom 15. November 2018 E. 3.1 mit Hinweisen; vgl. ferner BGE 145 I 167 E. 4; 131 V 9 E. 5.4; 130 III 35 E. 5).

E. 4.2

Ein Entscheid ist willkürlich im Sinne von Art. 9 BV, wenn er 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 jedoch 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; je mit Hinweisen).

E. 4.3

Das aus der kantonalen Besitzstandsgarantie fliessende Wiederaufbaurecht (vgl. E. 5.1) bildete Thema sowohl des vorliegenden als auch der mit diesem zusammenhängenden früheren Baubewilligungsverfahren, beabsichtigte die Beschwerdegegnerin doch von Anfang an die Errichtung eines Ersatzbaus für das abgebrannte Wohnhaus. Die Beschwerdeführenden haben die angeblich schuldhaftige Verwirkung des Wiederaufbaurechts im vorinstanzlichen Verfahren selbst thematisiert. Unter diesen Umständen können sie nicht ernsthaft behaupten, sie hätten nicht damit rechnen müssen, dass die Vorinstanz sich mit dieser Rechtsfrage auseinandersetzen könnte. Entsprechend hatte Letztere die Parteien diesbezüglich auch nicht vorgängig zur Stellungnahme einzuladen. Eine Gehörsverletzung liegt nicht vor.

E. 4.4

Die willkürliche Überprüfung des Rekursentscheids durch die Vorinstanz begründen die Beschwerdeführenden mit der Verletzung des angeblich in Art. 56 des Gesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 9. September 2002 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; bGS 143.1) statuierten Rügeprinzips. Zwar kann das Abweichen von ständiger und gefestigter Rechtsprechung willkürlich sein (vgl. BGE 148 I 145 E. 6.1 mit Hinweisen). In der kantonalen Rechtsprechung, auf die sich die Beschwerdeführenden beziehen, wird die Existenz eines eigentlichen Rügeprinzips im ausserrhodischen verwaltungsgerichtlichen Verfahren aber explizit verneint (vgl. Urteil des Obergerichts des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 6. Januar 2015, in: AR GVP 27/2015 Nr. 3642). Im Übrigen folgt aus dem für die kantonalen gerichtlichen Vorinstanzen in Art. 110 BGG verankerten Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen, dass diese befugt sind, Beschwerden aus anderen rechtlichen Gründen abzuweisen als von den Parteien vorgetragen (vgl. E. 2.1 zum bundesgerichtlichen Verfahren). Dabei kann ein Gericht die Beschwerde insbesondere mit einer von der Argumentation seiner Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (Motivsubstitution; vgl. BGE 140 II 353 E. 3.1). Der Auffassung im angefochtenen Urteil, wonach es sich beim Rückweisungsentscheid vom 12.

April 2021 um einen noch nicht in Rechtskraft erwachsenen Zwischenentscheid handelt, widersprechen die Beschwerdeführenden schliesslich zu Recht nicht (vgl. Urteil 1C_205/2016 vom 10. November 2016 E. 4.6 mit Hinweisen). Die Willkürklage geht damit ebenfalls fehl.

E. 5

In der Sache rügen die Beschwerdeführenden in mehrfacher Hinsicht eine willkürliche Anwendung des aus der Besitzstandsgarantie fliessenden Wiederaufbaurechts und - soweit die Vorinstanz in einer Eventualbegründung die erteilte Ausnahmegewilligung schützte - die willkürliche Annahme eines Härtefalls.

E. 5.1

Gemäss Art. 94 Abs. 1 des Gesetzes des Kantons Appenzell Ausserrhoden vom 12. Mai 2003 über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1) bleiben der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen, gewährleistet. Nach Art. 94 Abs. 2 BauG kann eine Zweckänderung oder eine angemessene Erweiterung bei Bauten gemäss Abs. 1 gewährt werden, wenn die Bauten ursprünglich rechtmässig erstellt wurden (lit. a), der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird (lit. b) und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden (lit. c). Der Wiederaufbau im früheren Umfang von Bauten gemäss Abs. 1, die durch Elementargewalt, Feuer oder Explosion zerstört wurden, ist innert fünf Jahren seit dem zerstörenden Ereignis zulässig, wenn dadurch nicht wesentliche öffentliche oder nachbarliche Interessen verletzt werden (Art. 94 Abs. 3 Satz 1 BauG). Unter denselben Bedingungen zulässig ist der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau (Art. 94 Abs. 3 Satz 2 BauG). Nach Art. 118 Abs. 1 BauG können von den Vorschriften dieses Gesetzes, der Baureglements oder der Nutzungspläne abweichende Bewilligungen erteilt werden, wenn die durch den Zweck bestimmte Form oder Stellung eines Bauwerkes dies nötig macht und öffentliche Interessen dadurch nicht verletzt werden (lit. a), unter den gegebenen Verhältnissen die Einhaltung der bestehenden Vorschriften die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde und öffentliche Interessen der Ausnahmegewilligung nicht entgegenstehen (lit. b) oder eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung bedeutend besser entsprechende Überbauung erzielt werden kann (lit. c). In allen Fällen darf die Ausnahme nur bewilligt werden, wenn keine Nachbarin oder kein Nachbar dadurch in seiner aus der bestehenden Bauordnung sich ergebenden Stellung wesentlich beeinträchtigt wird (Art. 118 Abs. 2 BauG).

E. 5.2

Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, das Wiederaufbaurecht sei wegen Fristversäumnis verwirkt.

E. 5.2.1

Zur Frist für den Wiederaufbau hielt die Vorinstanz fest, ginge man davon aus, der Bau müsse innerhalb von fünf Jahren seit dem schädigenden Ereignis realisiert werden, wäre die Bauherrschaft Verzögerungen durch Einsprachen sowie den Bearbeitungszeiten der Bau- und Rechtsmittelbehörden ausgeliefert. Unter Beizug historischer Auslegungselemente und Hinweis auf die Regelung in den Kantonen St. Gallen und Zürich gelangte sie zum Schluss, Art. 94 Abs. 3 BauG sei so auszulegen, dass die Fünfjahresfrist eingehalten sei, wenn innert

fünf Jahren seit dem zerstörenden Ereignis ein Baugesuch für einen Ersatzbau eingereicht und nach erfolgter Baubewilligung der Bau ohne schuldhafte Verzögerung realisiert werde. Ein erstes Baugesuch habe die Beschwerdegegnerin bereits rund zweieinhalb Jahre nach dem Brand eingereicht. Dieses und ein weiteres Verfahren seien nach wie vor sistiert und damit hängig. Auch wenn diese Baugesuche nicht unmittelbar Gegenstand dieses Verfahrens bildeten, stehe fest, dass die Beschwerdegegnerin bzw. der Grundeigentümer lange vor Ablauf der Fünfjahresfrist die Realisierung eines Ersatzbaus anstrebten, womit seit dem Brand ein ununterbrochenes Interesse am Wiederaufbau des Gebäudes bestehe. Im Übrigen sei das dem vorliegenden Verfahren vorangegangene Baugesuch vom 13. April 2018 von der Baubewilligungskommission erst nach rund acht Monaten bewilligt worden. Das nachfolgende Rekursverfahren habe rund 16 Monate gedauert. Damit habe die Beschwerdegegnerin die Fünfjahresfrist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden nicht unbenutzt und selbstverschuldet verstreichen lassen; vielmehr hätten Baubewilligungskommission und Departement durch die Verfahrensdauer von 24 Monaten das Beschleunigungsgebot verletzt. Diese Verfahrenverschleppung könne der Beschwerdegegnerin nicht entgegengehalten werden.

E. 5.2.2

Die Beschwerdeführenden bringen dagegen im Wesentlichen vor, nach der vorinstanzlichen Auslegung könne ein Baugesuchsteller innert der Fünfjahresfrist irgendein noch so unzulängliches Baugesuch einreichen, um die Frist zu wahren bzw. endlos zu verlängern. Die im Jahr 2017 eingereichten Baugesuche hätten mit dem vorliegend streitigen nichts zu tun; sie seien zudem nicht ansatzweise bewilligungsfähig gewesen. Das Baugesuch vom 13. April 2018 sei mit Rekursentscheid vom 5. Mai 2020 rechtskräftig abgewiesen worden. Soweit die Vorinstanz diesen beiläufig als falsch bezeichne, sei dies willkürlich. Ebenso wenig gehe es an, wenn die Vorinstanz ohne entsprechende Rüge und ohne den Verfahrensbeteiligten das rechtliche Gehör zu gewähren die lange Verfahrensdauer im früheren Rekursverfahren beanstande.

E. 5.2.3

Die Beschwerdegegnerin hat rund zweieinhalb Jahre nach dem Brand ein erstes Baugesuch betreffend einen Ersatzbau für das abgebrannte Wohnhaus eingereicht. In der Folge passte sie das Vorhaben aufgrund des Widerstands der Beschwerdeführenden 1 an und reichte zwei weitere Baugesuche ein, wovon das dritte während der Fünfjahresfrist bewilligt wurde. Das vierte, vorliegend streitige Baugesuch wurde knapp einen Monat nach dem Rekursentscheid vom 5. Mai 2020 eingereicht, mit dem das dritte Baugesuch abgewiesen wurde. Die Beschwerdegegnerin hat damit seit dem ersten Baugesuch im Jahr 2017 ununterbrochen auf den Wiederaufbau hingewirkt und das Interesse an diesem ständig aufrechterhalten. Die Behauptung der Beschwerdeführenden, die früheren Baugesuche hätten mit dem vorliegend streitigen nichts zu tun, bleibt unsubstanziert und ist mit Blick auf die Prozessgeschichte nicht nachvollziehbar. Es ist damit unter Willkürgesichtspunkten (vgl. E. 4.2) nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz zum Schluss gelangt, die Wiederaufbaufrist sei vorliegend eingehalten.

E. 5.3

Weiter kritisieren die Beschwerdeführenden die Feststellung der Vorinstanz, das Bauvorhaben entspreche in seiner räumlichen Ausdehnung dem abgebrannten Wohnhaus.

E. 5.3.1

Im Zusammenhang mit dem Umfang des Wiederaufbaurechts stellte die Vorinstanz fest, die Lage und Kubatur des Bauvorhabens würde derjenigen des abgebrannten Gebäudes entsprechen. Die mit dem Baugesuch vom 17. Juni 2020 eingereichte Ausnützungsberechnung des abgebrannten Wohnhauses sei plausibel, wenn diese mit der Steuerschätzung aus dem Jahr 1991 verglichen werde. Das Bauvorhaben weise demnach trotz überschrittener Ausnützungsziffer eine geringere Ausnützung als die zerstörte Baute auf. Da keine Pläne des ursprünglichen Wohnhauses existierten, was angesichts des Brands und dem Baujahr 1900 nicht der Beschwerdegegnerin bzw. dem Grundeigentümer angelastet werden könne, genüge in diesem Punkt der Beweisgrad der überwiegenden Wahrscheinlichkeit.

E. 5.3.2

Nach Ansicht der Beschwerdeführenden hätte die Vorinstanz auch die Steuerschätzung aus dem Jahr 2011 in ihre Würdigung einbeziehen müssen, in der eine massgebliche Quadratmeterzahl geschwärzt worden sei. Dieses Aktenstück sei in ungeschwärzter Fassung einzuholen oder die Angelegenheit an das Departement zurückzuweisen gewesen. Weiter sei es willkürlich und verletze den Anspruch auf rechtliches Gehör, wenn auf einen Wahrscheinlichkeitsbeweis abgestellt werde, bevor die möglichen Beweismittel ausgeschöpft seien.

E. 5.3.3

Die Beschwerdeführenden übersehen, dass die Vorinstanz die Steuerschätzung nicht wegen den Flächenangaben, sondern zur Plausibilisierung der von der Beschwerdegegnerin in der Ausnützungsberechnung zugrunde gelegten Raumaufteilung des abgebrannten Gebäudes heranzog. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung nachvollziehbar darlegt, lassen die in der Steuerschätzung aufgeführten Quadratmeterzahlen keine Rückschlüsse auf die für die Berechnung der Ausnützungsziffer allein massgebende Bruttogeschossfläche zu, weil die nicht anrechenbaren Nebenräume nicht ausgeschieden werden. Der Vorinstanz kann somit keine unvollständige oder sonstwie bundesrechtswidrige Sachverhaltsabklärung (vgl. E. 2.2) vorgeworfen werden, weil sie die Steuerschätzung nicht in ungeschwärzter Fassung einholte. Da sodann weder dargelegt noch ersichtlich ist, mit welchen zusätzlichen Abklärungen der volle Beweis betreffend die Bruttogeschossfläche der früheren Baute hätte erbracht werden können, verfängt die Gehörsrüge im Zusammenhang mit der angeblich unzulässigen Herabsetzung des Beweismasses ebenfalls nicht, soweit sie überhaupt hinreichend begründet ist (E. 2.1). Die Annahme der Vorinstanz, wonach ein Wiederaufbau im früheren Umfang vorliege und das Bauvorhaben hinsichtlich der Ausnützung von der Besitzstandsgarantie profitiere, ist bundesrechtlich somit ebenfalls nicht zu beanstanden.

E. 5.4

Streitig sind schliesslich die übrigen bewilligten Verstösse gegen die Regelbauweise.

E. 5.4.1

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, die Unterschreitung der Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sei gestützt auf die Besitzstandsgarantie zulässig. Soweit die Beschwerdeführenden eine Vorplatztiefe von 5 m fordern würden, sei darauf hinzuweisen, dass gemäss den Luftbildern auch beim abgebrannten Gebäude ein Vorplatz vorhanden gewesen sei, der den geltenden Strassenabstand nicht eingehalten habe. Die Lage des abgebrannten Einfamilienhauses gebe die Positionierung der Garage vor. Da die Parzelle Nr. 103 gegenüber der geplanten Garage nicht überbaut sei, liege keine erkennbare

Verletzung von wesentlichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen vor. Im Zusammenhang mit dem Brandschutzabstand würden die Beschwerdeführenden verkennen, dass die Feuerschau im Entscheid vom 14. Juli 2020 eine Ersatzmassnahme für die Unterschreitung verfügt habe, die sich auf die Brandschutzrichtlinie stütze, nur beim Ersatzbau vorzunehmen sei und sich auch bei einem Gebäudeabstand von unter 2 m eigne.

E. 5.4.2

Die Beschwerdeführenden beanstanden die Feststellung der Vorinstanz, wonach bereits die frühere Baute über einen (Garagen-) Vorplatz verfügt habe. Sie behaupten, das abgebrannte Gebäude habe weder eine Garage noch einen Vorplatz aufgewiesen. Es sei demnach aktenwidrig und willkürlich, wenn die Vorinstanz hier einen Vorbestand erkennen wolle. Die vorgeschriebene Vorplatztiefe von 5 m gewährleiste die ungestörte Erschliessung der Nachbargrundstücke über die bestehende Zufahrtsstrasse. Damit stünden öffentliche oder nachbarliche Interessen im Sinne von Art. 94 Abs. 3 BauG der Bewilligung einer Garage mit ungenügendem Vorplatz, für die es ohnehin keinen Bestandesschutz gebe, entgegen. Bezüglich der bewilligten Unterschreitung des Gebäudeabstands monieren die Beschwerdeführenden, die von der Vorinstanz zitierte Brandschutzrichtlinie befinde sich nicht bei den Akten. Ebenso wenig habe die Vorinstanz das beantragte Brandschutzgutachten eingeholt. Damit sei ihnen das rechtliche Gehör verwehrt worden. Zudem bestreiten die Beschwerdeführenden für den vorliegenden Fall die Zulässigkeit einer Ersatzmassnahme, wie sie die Vorinstanz beschrieben habe. Selbst wenn eine solche in der Brandschutzrichtlinie vorgesehen sei, hätte die Vorinstanz weitergehende Brandschutzmassnahmen prüfen müssen.

E. 5.4.3

Den Beschwerdeführenden ist zuzustimmen, dass auf den sich in den Akten befindenden Fotografien des abgebrannten Wohnhauses, mit denen sich die Vorinstanz offenbar nicht auseinandergesetzt hat, weder ein Autoabstellplatz noch ein Garagenvorplatz ersichtlich ist. Dies spricht für ihr Argument, wonach ein diesbezüglicher Vorbestand zu verneinen ist. Das Bundesgericht greift nach dem Gesagten indes nur dann in die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung ein, wenn sich der Mangel auf den Verfahrensausgang auswirkt (E. 2.2). Die Vorinstanz ging wie gesehen in einer Eventualbegründung davon aus, es liege ein Härtefall im Sinne von Art. 118 Abs. 1 lit. b BauG vor, weshalb auch betreffend Vorplatztiefe eine Ausnahmbewilligung erteilt werden könne. Dagegen bringen die Beschwerdeführenden vor, es werde nicht ansatzweise aufgezeigt, weshalb die Einhaltung der Vorschriften betreffend Strassenabstand und Vorplatztiefe die Bauherrschaft in unzumutbarer Weise benachteiligen würde. Es wäre dafür nur eine leichte Verschiebung des Bauvorhabens nach Norden erforderlich. Dem ist entgegenzuhalten, dass die Bauherrschaft im Rahmen der Ausübung des Wiederaufbaurechts nach Art. 94 Abs. 3 BauG an den "früheren Umfang" gebunden ist, wozu nach dem angefochtenen Entscheid auch die Lage der zerstörten Baute zählt. Mit anderen Worten ist die Beschwerdegegnerin vorliegend nicht frei in der Planung des Ersatzbaus und kann das Gebäude nicht nach Belieben um einige Meter verschieben, wie die Beschwerdeführenden geltend machen. Die Gestaltung eines Garagenvorplatzes unter Einhaltung einer Tiefe von 5 m bei gleichzeitiger Erfüllung der Anforderungen an das Wiederaufbaurecht ist damit nicht möglich. Darin liegt die von der Vorinstanz festgehaltene Härte begründet. Überwiegende Interessen, die hier einem Dispens von den Vorschriften betreffend Strassenabstand und Vorplatztiefe entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere ist nicht erkennbar, inwiefern der

projektierte Vorplatz die Eigentumsrechte der Beschwerdeführenden 1 beeinträchtigen könnte (Art. 26 BV), wie in der Beschwerde beiläufig geltend gemacht wird. Damit liegt jedenfalls keine willkürliche Anwendung von Art. 118 Abs. 1 lit. b BauG vor, weshalb offenbleiben kann, ob die Unterschreitung der Vorplatztiefe auch gestützt auf Art. 94 BauG bewilligt werden kann und die Vorinstanz den Sachverhalt diesbezüglich korrekt festgestellt hat.

E. 5.4.4

Auch die von den Beschwerdeführenden monierte Unterschreitung des Gebäude- bzw. Brandschutzabstands ist darauf zurückzuführen, dass der Ersatzbau an gleicher Stelle wie das abgebrannte Wohnhaus errichtet werden soll. Die regionale Feuerschau hat sich mit dem Thema Brandschutz auseinandergesetzt; deren Entscheid vom 14. Juli 2020 bildet integrierenden Bestandteil der Baubewilligung. In diesem wurde angeordnet, aufgrund der unterschrittenen Schutzabstände müsse die Aussenwandkonstruktion zum Gebäude der Beschwerdeführenden 1 hin gemäss Variante F des Anhangs zu Ziff. 2.4 der Brandschutzrichtlinie 15-15 der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen erstellt werden. Dachgesimse und Untersichten in diesem Bereich seien zudem "feuerwiderstandsfähig EI30 aus Baustoffen der RF1" auszuführen. Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, beschreibt die erwähnte Variante F gemäss der - frei im Internet zugänglichen und von den Beschwerdeführenden selbst auszugsweise im kantonalen Beschwerdeverfahren eingereichten - Brandschutzrichtlinie 15-15 eine Ersatzmassnahme, die sich bei einem Gebäudeabstand von unter 2 m eignet und einseitig, d.h. vorliegend nur beim Ersatzbau, vorzunehmen ist. Diese Ersatzmassnahme wurde von einer kantonalen Fachbehörde angeordnet und damit zugleich für ausreichend befunden. Zwar haben die Beschwerdeführenden im vorinstanzlichen Verfahren tatsächlich ein Brandschutzgutachten beantragt. Sie begründeten diesen Antrag jedoch im Wesentlichen mit dem Argument, die Unterschreitung eines Gebäudeabstands von 4 m ohne beidseitige bauliche Massnahmen sei gemäss den Brandschutzvorschriften in jedem Fall unzulässig. Dies trifft nach dem Dargelegten aber nicht zu, weshalb die Vorinstanz in willkürfreier antizipierter Beweiswürdigung auf die Einholung eines Gutachtens verzichten durfte (vgl. BGE 141 I 60 E. 3.3 mit Hinweis). Andere Gründe, weshalb ein Brandschutzgutachten hätte eingeholt werden müssen bzw. auf die Meinung der Fachbehörde nicht abgestellt werden kann, tragen die Beschwerdeführenden nämlich nicht vor. Unter diesen Umständen ist nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz zusätzliche Abklärungen zum Brandschutz hätte tätigen müssen. Ihr ist weder eine Gehörsverletzung noch eine unvollständige Sachverhaltsabklärung anzulasten. Zudem durfte sie die Unterschreitung des Gebäudeabstands mangels entgegenstehender überwiegender Interessen willkürfrei in Anwendung des Wiederaufbaurechts bewilligen.

E. 5.5

Demzufolge halten der angefochtene Entscheid und die erteilte Baubewilligung vor Bundesrecht stand.

E. 6

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftung kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Der nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerin ist keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

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