

GL_GERICHTE VG.2016.00136 vom 13. April 2017

GL Gerichte, 2017-04-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2016.00136

FR: GL_GERICHTE VG.2016.00136 du 13 avril 2017

IT: GL_GERICHTE VG.2016.00136 del 13 aprile 2017

Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

Volltext

Glarus Verwaltungsgericht 13.04.2017 VG.2016.00136 (VG.2017.515) Glaris

Verwaltungsgericht 13.04.2017 VG.2016.00136 (VG.2017.515) Glarona

Verwaltungsgericht 13.04.2017 VG.2016.00136 (VG.2017.515)

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GLARUS Urteil vom 13. April 2017 I. Kammer in Sachen VG.2016.00136 A. _____ Beschwerdeführer gegen 1.1 B. _____ Beschwerdegegner 1.2 C. _____ beide vertreten durch Rechtsanwalt D. _____ 2. Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus und Gemeinde Glarus Nord Beigeladene betreffend Baubewilligung Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1. 1.1 A. _____ ist Eigentümer der in der Kernzone von [...] gelegenen Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...]. Er plant, auf dieser Parzelle ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Am 9. Juli 2012 ersuchte er die Gemeinde Glarus Nord um Erteilung der Baubewilligung. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt publiziert. In der Folge erhob die E. _____ als Eigentümerin der benachbarten Parz.-Nrn. 02 und 03, beide Grundbuch [...], am 22. August 2012 Einsprache gegen das Bauvorhaben. Der Gemeinderat Glarus Nord erteilte am 23. Januar 2013 die Baubewilligung unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen und wies gleichzeitig die Einsprache ab. 1.2 Dagegen gelangte die E. _____ mit Beschwerde vom 15. Februar 2013 ans Departement Bau und Umwelt (DBU) und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung. Das DBU hiess die Beschwerde am 12. November 2014 gut und hob die Baubewilligung auf. Der Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. 2. 2.1 A. _____ änderte in der Folge sein Bauvorhaben und stellte am 12. Februar 2015 erneut ein Gesuch um Bewilligung des Neubaus eines Mehrfamilienhauses auf der Parz.-Nr. 01, Grundbuch [...]. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt publiziert. Gegen das Bauvorhaben erhoben B. _____ und C. _____, nunmehr die Eigentümer der benachbarten Parz.-Nrn. 02 und 03, beide Grundbuch [...], am 18. März 2015 Einsprache und beantragten, die Baubewilligung sei nicht zu erteilen. Der Gemeinderat Glarus Nord erteilte die Baubewilligung am 18. November 2015 unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig wies er die Einsprache ab. 2.2 B. _____ und C. _____ erhoben am 15. Dezember 2015 beim DBU Beschwerde gegen die Baubewilligungsverfügung und beantragten deren Aufhebung. Das DBU hiess die Beschwerde am 16. November 2016 gut und hob die Baubewilligung auf. 3. 3.1 Dagegen gelangte A. _____ mit Beschwerde vom 8. Dezember 2016 ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Beschwerdeentscheids des DBU. Ihm sei die Baubewilligung zu erteilen; unter Kostenfolgen zu Lasten von B. _____ und C. _____. 3.2 B. _____ und C. _____ beantragten am 12. Januar 2017 die Abweisung der

Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A._____. Das DBU schloss am 26. Januar 2017 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde; unter Kostenfolge. Die am 12. Dezember 2016 ins Verfahren beigelegene Gemeinde Glarus Nord hielt in ihrer Stellungnahme vom 22. Februar 2017 an ihren Ausführungen in der Baubewilligung fest, verzichtete aber auf einen konkreten Antrag im vorliegenden Verfahren. II. 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 1.2 Der Beschwerdegegner 2 hob die Baubewilligung auf, weil das Bauvorhaben die Grenzabstände zu den südlich benachbarten Grundstücken verletzte. Kommt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Baubewilligung bereits aus diesem Grund zu Recht aufgehoben worden ist, hat es sich mit den weiteren Rügen des Beschwerdeführers bzw. mit der weiteren Begründung des vorinstanzlichen Beschwerdeentscheids nicht vertieft auseinanderzusetzen. Es ist nämlich nur das Dispositiv des vorinstanzlichen Entscheids der formellen und materiellen Rechtskraft zugänglich, nicht aber die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz oder deren Erwägungen zur Rechtslage. Aus diesem Grund kann nur das Dispositiv Bindungswirkung entfalten (BGE 140 I 114 E. 2.4.2, mit Hinweisen). 2. 2.1 Der Beschwerdegegner 2 führte in seinem Beschwerdeentscheid (E. 4.4.3.3) aus, dem Katasterplan zum vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben sei zu entnehmen, dass dieses im ersten und zweiten Obergeschoss gegen Süden der Fassade vorgelagerte Wohntrakte aufweise. Da der Grenzabstand gemäss Art. 53 der Bauverordnung vom 23. Februar 2011 (BauV) die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze sei, wäre durch die Beigeladene zu prüfen gewesen, ob die erwähnten vorgelagerten Wohntrakte bei der Grenzabstandsberechnung zwischen dem Bauvorhaben und den beiden südöstlich und südlich benachbarten Grundstücken, Parz-Nrn. 04 und 05, beide Grundbuch [...], zu berücksichtigen seien. Art. 69 der Bauordnung [...] vom 1. Juli 2011 (BO) sei diesbezüglich nicht anwendbar, da es sich bei diesem Privilegierungsstatbestand ausschliesslich um eine Regelung betreffend den Gebäude-, nicht aber den Grenzabstand handle. Die Grenzabstände zu den südöstlich und südlich benachbarten Liegenschaften würden jeweils ca. 2,5 m betragen. Damit werde der gesetzliche Grenzabstand von 4 m nicht eingehalten. Betreffend diese Nachbargrundstücke sei weder ein Näherbaurecht eingetragen noch liege eine andere Vereinbarung in den Akten. Die Baubewilligung sei daher zu Unrecht erteilt worden. 2.2 Der Beschwerdeführer äussert sich in seiner Beschwerde zur Gebäudehöhe, zum Attikageschoss, zum Gebäudeabstand und zum Gestaltungsplan "F._____". Hingegen setzt er sich mit der Frage des Grenzabstands nicht auseinander. Die Beschwerdegegner 1 stellen in Frage, ob der Beschwerdegegner 2 die Einhaltung des Grenzabstands überhaupt prüfen durfte, äussern sich aber nicht zur Einhaltung des Grenzabstands gegenüber den südöstlich bzw. südlich gelegenen Nachbargrundstücken. 3. 3.1 Zunächst stellt sich die Frage, ob die Vorinstanz überhaupt dazu befugt war, die Einhaltung des Grenzabstands im Beschwerdeverfahren zu prüfen. 3.1.1 Es ist unbestritten, dass unter der Herrschaft des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 1. Mai 1988 (aRBG, in Kraft stehend bis am 30. Juni 2011) die Grenzabstandsvorschriften als rein zivilrechtliche Normen angesehen wurden. Dies liess sich daraus herleiten, dass die Grenzabstände in Art. 24 aRBG unter dem Titel "Nachbarrechtliche Bestimmungen" aufgeführt waren. Aufgrund der damaligen Praxis waren die Vorschriften über den Grenzabstand im öffentlich-rechtlichen

Baubewilligungsverfahren nicht zu beachten. 3.1.2 Im heute geltenden Raumentwicklungs- und Baugesetz werden die Grenzabstände unter dem Titel 3.1 "Materielles Baurecht" bzw. unter 3.1.2 "Anforderungen an Bauten und Anlagen" geregelt. Der Beschwerdegegner 2 nahm dies zum Anlass für eine Praxisänderung, wonach die Grenzabstände (auch) im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu prüfen sind. Auszugehen ist zunächst davon, dass der Gesetzgeber an der Rechtsnatur der Grenzabstände nichts ändern wollte. So wird im Memorial für die Landsgemeinde des Kantons Glarus 2010 ausgeführt, dass die Grenz- und Gebäudeabstände kantonal einheitlich geregelt würden und die geltende Vorschrift von Art. 24 aRBG redaktionell angepasst übernommen werde (Memorial 2010, S. 152). Dass Art. 24 aRBG eine rein privatrechtliche Norm darstellte, ergab sich aber nicht direkt aus dem Gesetzestext, sondern wurde durch die Praxis so gehandhabt. Insofern steht die Übernahme der Vorschrift in das totalrevidierte Raumentwicklungs- und Baugesetz einer Praxisänderung nicht entgegen. 3.1.3 Eine solche ist dann zulässig, wenn ernsthafte und sachliche Gründe für die neue Praxis sprechen, die Änderung grundsätzlich erfolgt, das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung gegenüber demjenigen an der Rechtssicherheit überwiegt und die Praxisänderung nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/ St. Gallen 2016, Rz. 590 ff.). 3.1.4 Der Grenzabstand verfolgt sowohl öffentliche als auch private Interessen. So dient er einerseits öffentlichen Interessen wie der Feuerpolizei, der Wohnhygiene, der Siedlungsgestaltung und der Ästhetik. Andererseits werden durch den Grenzabstand auch private Interessen gewahrt, indem die zahlreichen Einflüsse von Bauten auf die Nachbargrundstücke gemindert und damit eine gewisse Intimität im nachbarlichen Verhältnis gewahrt werden soll (Christian Häuptli, in Andreas Baumann et al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 47 N. 11). Damit ist es nachvollziehbar, den Grenzabstand als gemischte Norm, welche gleichzeitig privaten und öffentlichen Interessen dient, zu verstehen (vgl. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 241 ff.). Daneben sprechen auch ganz praktische Gründe dafür, dass der Grenzabstand im öffentlich-rechtlichen Bauverfahren nicht ganz ausser Acht gelassen wird. So erschiene es als stossend, wenn der Nachbar ein – unter Umständen teures – zivilrechtliches Verfahren einleiten müsste, obwohl ein Bauvorhaben den Grenzabstand verletzt und keine nachbarrechtliche Vereinbarung besteht, welche die Abstandsunterschreitung erlaubt. Folglich bestehen ernsthafte Gründe für die Praxisänderung. Dass der Beschwerdegegner 2 seine Praxis grundsätzlich geändert hat, ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid (E. 4.4.2.2) und wird zu Recht nicht bestritten. Sodann vermag das Interesse an der Rechtssicherheit dasjenige an der richtigen Rechtsanwendung nicht zu überwiegen. Schliesslich steht auch der Grundsatz von Treu und Glauben der Praxisänderung nicht entgegen. Damit durfte der Beschwerdegegner 2 seine Praxis ändern und im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren die Einhaltung des Grenzabstands prüfen. 3.1.5 Wie der Beschwerdegegner 2 in seinem Beschwerdeentscheid zutreffend ausführt, ist die Kognition der erstinstanzlichen Baubewilligungsbehörde und der nachfolgenden öffentlichen-rechtlichen Rechtsmittelinstanzen aber eingeschränkt. Sie haben in einem ersten Schritt zu prüfen, ob die Grenzabstandsvorschriften eingehalten sind. Ist dies nicht der Fall, muss weiter geprüft werden, ob eine nachbarrechtliche Vereinbarung vorliegt, welche die Unterschreitung des Grenzabstands erlaubt. Besteht eine solche Vereinbarung und erweist sie sich als klar und mängelfrei, ist die Baubewilligung zu erteilen. Liegt hingegen keine Vereinbarung vor, hat dies die Verweigerung der Baubewilligung zur Folge. Erweist sich die Vereinbarung aber als unklar oder mangelhaft,

sind zivilrechtliche Fragen zu beantworten, weshalb der belastete Nachbar den Zivilrichter anrufen müsste, um einen allfälligen Eingriff in sein Eigentum abzuwehren (vgl. Art. 74 RBG). Welche Folgen ein solcher Fall für das öffentlich-rechtliche Verfahren zeitigt, ist grundsätzlich durch den Gesetzgeber zu beantworten. Naheliegender erscheint es, dass – wie dies der geplante neue Art. 51 Abs. 8 RBG vorsieht (vgl. Memorial für die Landsgemeinde des Kantons Glarus 2017, S. 111 f.) – eine unklare oder allenfalls mangelhafte nachbarrechtliche Abmachung der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegensteht. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners 2 erweist es sich hingegen als wenig sachgerecht, das öffentlich-rechtliche Baubewilligungsverfahren bis zum Entscheid des Zivilrichters zu sistieren. So würde die Beurteilung anderer strittiger Punkte eines Bauvorhabens unter Umständen über mehrere Jahre verzögert, ohne dass dafür überzeugende Gründe bestehen. Insofern setzte sich die Baubewilligungsbehörde bzw. die Rechtsmittelinstanz dem Vorwurf der Rechtsverzögerung aus. 3.2 3.2.1 Der Beschwerdegegner 2 hob die Baubewilligung mit der Begründung auf, dass das Bauvorhaben den Grenzabstand zu den südöstlich bzw. südlich gelegenen Parz.-Nrn. 04 und 05, beide Grundbuch [...], verletze. Nach dem Dargelegten hatte die Baubewilligungsbehörde bzw. im Beschwerdeverfahren der Beschwerdegegner 2 die Einhaltung des Grenzabstands zu prüfen. Unbestritten ist, dass gegenüber den erwähnten Liegenschaften kein Näherbaurecht besteht. 3.2.2 Der Grenzabstand beträgt nach Art. 51 Abs. 1 RBG vorbehaltlich anderer nachbarrechtlicher Abmachungen 4 m. Gemäss Art. 53 BauV ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Nach Art. 39 BauV ist die projizierte Fassadenlinie die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Im Anhang der Bauverordnung zu Art. 39 wird ausgeführt, dass die projizierte Fassadenlinie als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstand) sowie der Gebäudelänge und Gebäudebreite diene. Aus der dazu gehörenden Figur 4 wird ersichtlich, dass die projizierte Fassadenlinie vorspringende Gebäudeteile unberücksichtigt lässt. Art. 40 BauV enthält eine Definition der vorspringenden Gebäudeteile. Diese ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite) bzw. den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten. 3.2.3 Wie der Beschwerdegegner 2 in seinem Beschwerdeentscheid zutreffend ausführt, weist das Bauvorhaben im ersten und zweiten Obergeschoss gegen Süden der Fassade vorgelagerte Wohntrakte auf. Diese ragen um 3,95 m über die reguläre Fassade hinaus. Werden die beiden vorgelagerten Wohntrakte bei der Projizierung der Fassadenlinie berücksichtigt, unterschreitet das geplante Bauvorhaben gegenüber den Parzellen-Nrn. 04 und 05 den zulässigen Grenzabstand deutlich. Es stellt sich daher die Frage, ob die vorgelagerten Wohntrakte als vorspringende Gebäudeteile zu gelten haben und folglich nicht zu berücksichtigen sind oder ob sie als Teile des Gebäudes durch die projizierte Fassadenlinie eingeschlossen werden. 3.2.4 Die Definitionen des Grenzabstands, der projizierten Fassadenlinie (inkl. der Figur 4 gemäss Anhang zur Bauverordnung) und der vorspringenden Gebäudeteile wurden wörtlich der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) entnommen, obwohl der Kanton Glarus diesem Konkordat bisher nicht beigetreten ist. Die IVHB ist daher sinngemäss für die Frage anzuwenden, ob die vorgelagerten Wohntrakte vorspringende Gebäudeteile darstellen, welche für die projizierte Fassadenlinie und dadurch auch für den Grenzabstand nicht zu beachten sind. Massgebend ist dabei, dass die vorspringenden Gebäudeteile unter anderem dann als Teile eines Gebäudes gelten und nicht

mehr privilegiert sind, wenn sie in der Tiefe das zulässige Mass überschreiten. Dabei ist wesentlich, dass gemäss Ziff. 3.4 der Erläuterungen zur IVHB vom 3. September 2013 das kantonale Recht, das Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzen muss. Vorliegend begrenzt bis heute aber weder das kantonale noch das kommunale Recht dieses Mass. Dabei handelt es sich um eine Gesetzeslücke, da die Definition des vorspringenden Gebäudeteils ja wie dargelegt der IVHB entnommen wurde und das genannte Mass gemäss den Erläuterungen zur IVHB durch den Gesetzgeber bestimmt werden müsste. Um diese Gesetzeslücke zu schliessen, rechtfertigt sich ein Blick auf die Regelungen der Konkordatskantone. In den Kantonen Aargau (§ 21 Abs. 1 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011), Thurgau (§ 24 Abs. 1 der Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 18. September 2012) und Schaffhausen (Ziff. 3.4 des Anhangs zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997) dürfen vorspringende Gebäudeteile höchstens um 1,5 m über die Fassadenflucht hinausragen, im Kanton Solothurn höchstens um 1,2 m (§ 21 ter Abs. 4 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978) und im Kanton Appenzell Innerrhoden höchstens um 2 m (Art. 42 der Verordnung zum Baugesetz vom 22. Oktober 2012). Aus den dargestellten Regelungen zeigt sich, dass Wohntrakte, welche wie beim vorliegend zu beurteilenden Bauvorhaben 3,95 m über die Fassadenflucht herausragen, das in den Konkordatskantonen als zulässig erachtete Mass deutlich überschreiten. Dies gilt selbst dann, wenn man eine grosszügige Regelung träfe und etwa die Bestimmung des Kantons Appenzell Innerrhoden anwandte. Insofern ist es nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner 2 sinngemäss davon ausging, es handle sich bei den vorgelagerten Wohntrakte nicht um vorspringende Gebäudeteile im Sinne von Art. 40 BauV, weshalb die massgebende Fassadenlinie die vorgelagerten Wohntrakte einschliesse. Damit ergibt sich, dass das Bauvorhaben den Grenzabstand zu den Parz.-Nrn. 04 und 05, beide Grundbuch [...], verletzt, weshalb der Beschwerdegegner 2 die Baubewilligung zu Recht aufhob. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

4. 4.1 Hinzuweisen ist darauf, dass dem Beschwerdegegner 2 beizupflichten ist, soweit er in weiteren Punkten Mängel der angefochtenen Baubewilligung aufzeigt. So trifft es beispielsweise zu, dass die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstands eingehend zu prüfen und zu begründen gewesen wäre (E. 4.3.3 des angefochtenen Entscheids). Ebenso durfte die Beigeladene nicht ohne weitere Begründung davon ausgehen, der Überbauungsplan "F._____" sei vorliegend nicht massgebend, führt die im Überbauungsplan enthaltene Baugestaltungslinie doch über das Baugrundstück (E. 4.5.3 des angefochtenen Entscheids).

4.2 Schliesslich rechtfertigt sich der Hinweis an den Beschwerdegegner 2, dass er nach dem Dargelegten (vgl. vorne E. II/3.1) nicht befugt war, den Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Februar 1990, mit welchem ein gegenseitiges Näherbaurecht für die Parz.-Nr. 01 und die Parz.-Nrn. 02 und 03, alle Grundbuch [...], vereinbart wurde, auszulegen bzw. über dessen Anwendbarkeit zu entscheiden. Diese Beurteilung obliegt vielmehr dem Zivilrichter. Dass der Beschwerdegegner 2 in diesem Punkt seine Kognition überschritten hat, bleibt jedoch im vorliegenden Verfahren unbeachtlich. Die Begründung des angefochtenen Entscheids ist nämlich nicht der Rechtskraft zugänglich (vgl. vorne E. II/1.2) und die Beschwerde ist im vorinstanzlichen Verfahren ohnehin aus anderen Gründen gutgeheissen worden. Sodann ist immerhin der Schluss des Beschwerdegegners 2, dass der Dienstbarkeitsvertrag der Erteilung der Baubewilligung nicht entgegenstehe, zutreffend, ist doch bei unklaren oder allenfalls

mangelhaften nachbarrechtlichen Abmachungen die Baubewilligung zu erteilen (vgl. vorne E. II/3.1.5). III. Nach Art. 79 Abs. 1 RBG i.V.m. Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerde-, Klage- oder Revisionsverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten von Fr. 2'000.- dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Sodann ist er gemäss Art. 79 Abs. 1 RBG i.V.m. Art. 138 Abs. 2 VRG zu verpflichten, den Beschwerdegegnern 1 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Diesbezüglich hat der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner 1 eine Honorarnote eingereicht. Diese umfasst aber sämtliche seit der Publikation des Baugesuchs entstandenen Bemühungen. Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren ist indessen nur eine Parteientschädigung für den Aufwand zuzusprechen, welcher im Rahmen ebendieses Verfahrens entstanden ist. Unter Berücksichtigung des mutmasslichen Arbeits- und Zeitaufwands des Rechtsvertreters, der Bedeutung und Schwierigkeit der Sache sowie den für die Parteien auf dem Spiel stehenden Interessen an der Angelegenheit erweist sich eine Parteientschädigung in der Höhe von insgesamt Fr. 2'000.- (inkl. Mehrwertsteuer) als angemessen. Demgemäss erkennt die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.- wird dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern 1.1 und 1.2 eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.-, insgesamt Fr. 2'000.- (inkl. Mehrwertsteuer), zu bezahlen. 4. Schriftliche Eröffnung und Mitteilung an: [...]

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