

SO_GERICHTE VWBES.2016.402 vom 10. April 2017

SO Obergericht, 2017-04-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.402_d20170410

FR: SO_GERICHTE VWBES.2016.402 du 10 avril 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2016.402 del 10 aprile 2017

Regeste

Baubewilligung / Neubau Zweifamilienhäuser

Erwägungen

E. 1

C.____ reichte am 19. Februar 2016 ein Gesuch um Baubewilligung für zwei Zweifamilienhäuser (je mit Garage) auf GB [] Nr. 1400 ein. Das Baugesuch wurde am 3. März 2016 publiziert. Fristgerecht erhob die Eigentümerin des Nachbargrundstücks, A.____, Einsprache. Sinngemäss und im Wesentlichen wurde geltend gemacht, § 2 Abs. 3 des kommunalen Zonenreglements 2010 (vom Regierungsrat am 12. März 2013 genehmigt) werde durch das Bauvorhaben missachtet. Der vorgesehene Baukörper rage weit in den südlichen Teil der Parzelle hinein, wodurch die Absicht, den prägenden Dorfeingang zu schützen, vereitelt werde.

E. 2

Mit Verfügung vom 18. April 2016 bewilligte die B.____ das Bauvorhaben unter Auflagen und Bedingungen. Sie hiess die Beschwerde insofern teilweise gut, als sie verlangte, das Gebäude B müsse «ca. 1.50 m nach Norden geschoben werden». Eine weitere Auflage forderte die Umplanung des Vorgartenbereichs südlich der Liegenschaften, dergestalt, dass dieser «Hofstattcharakter» erhalte.

E. 3

Gegen diesen Entscheid gelangte A.____ ans kantonale Bau- und Justizdepartement (BJD).

E. 3.1

Uneinig sind sich die Parteien über die Auslegung der massgeblichen Zonenvorschrift. § 2 Abs. 3 des kommunalen Zonenreglements 2010 (nachfolgend ZR) lautet:

Die Bauten auf der Parzelle GB Nr. 1400 haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Der heute prägende Dorfeingang mit dem Bauernhof auf der Parzelle GB Nr. 1401 und seiner Bepflanzung muss von der [] aus (von Westen herkommend) ganzheitlich ersichtlich sein.
- Die Bauten müssen im nördlichen Teil der Parzelle erstellt werden.
- Die Bepflanzung im südlichen Teil der Parzelle muss im Sinne einer Hofstätte erstellt werden.

Nach Auffassung der Beschwerdeführerin ist das 2. Lemma so zu verstehen, dass die Parzelle Nr. 1400 quasi zu halbieren ist und Bauten nur in der nördlichen Hälfte erstellt werden dürfen. Werde eine Parzelle im Zonenreglement in zwei Teile getrennt, könne der

nördliche Teil maximal die nördlich gelegene Hälfte der Parzelle bezeichnen. Mindestens diejenige Landfläche, die ab der nördlich gelegenen Hälfte der Parzelle beginne, stelle den südlichen Teil dar.

Demgegenüber stellen sich die Vorinstanzen wie auch die private Beschwerdegegnerin sinngemäss auf den Standpunkt, der massgebliche Zweck der Norm liege im Sichtschutz des prägenden Dorfeingangs und des Bauernhofs auf GB Nr. 1401. Die Grenze zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil würde einer Sichtberme ähneln, welche diesen Sichtschutz gewährleiste. Hätte der Gemeinderat eine klare Trennlinie gewollt, hätte er beispielsweise eine Baulinie festlegen können.

E. 3.2

Ein Gesetz bzw. eine Norm ist in erster Linie aus sich selbst heraus, das heisst nach Wortlaut, Sinn und Zweck und den ihm zu Grunde liegenden Wertungen auf der Basis einer teleologischen Verständnismethode auszulegen. Auszurichten ist die Auslegung auf die *ratio legis*, die zu ermitteln dem Gericht allerdings nicht nach den subjektiven Wertvorstellungen der Richter aufgegeben ist, sondern nach den Vorgaben des Gesetzgebers (hier des Gemeinderats, der das ZR am 29. August 2011 beschlossen hat). Die Auslegung des Gesetzes ist zwar nicht entscheidend historisch zu orientieren, im Grundsatz aber dennoch auf die Regelungsabsicht des Gesetzgebers und die damit erkennbar getroffenen Wertentscheidungen auszurichten, da sich die Zweckbezogenheit des rechtsstaatlichen Normverständnisses nicht aus sich selbst begründen lässt, sondern aus den Absichten des Gesetzgebers abzuleiten ist, die es mit Hilfe der herkömmlichen Auslegungselemente zu ermitteln gilt. Die Gesetzesauslegung hat sich vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut allein die Rechtsnorm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis mit Blick auf die *ratio legis*. Dabei befolgt das Bundesgericht einen pragmatischen Methodenpluralismus und lehnt es namentlich ab, die einzelnen Auslegungselemente einer hierarchischen Prioritätsordnung zu unterstellen. Die Gesetzesmaterialien können beigezogen werden, wenn sie auf die streitige Frage eine klare Antwort geben (statt vieler: BGE 133 III 175 E. 3.3.1 S. 178; Urteil 1C_442/2008 vom 9. Juli 2009 E. 2.1).

E. 3.3

Das BJD hat sich im angefochtenen Entscheid an diese Auslegungsregeln gehalten. Gleichzeitig hat es auch der Gemeindeautonomie beim Erlass kommunaler Vorschriften Rechnung getragen und erklärt, es auferlege sich bei der Überprüfung solcher Vorschriften eine gewisse Zurückhaltung und überlasse den Gemeinden einen Beurteilungsspielraum bei der Auslegung des von dieser kompetenzmässig erlassenen Rechts. Erscheine eine Auslegung der Gemeinde als rechtlich vertretbar, bestehe für das BJD kein Raum für eine abweichende Interpretation. Diese Zurückhaltung sei allerdings nur geboten, wenn es um die Auslegung unbestimmter Begriffe des kommunalen Rechts gehe, sowie bei eigentlichen Ermessensentscheiden. Damit hat das BJD seine Kognition treffend dargelegt. Erst recht gilt die Einschränkung der Überprüfungsbefugnis für das Verwaltungsgericht (vgl. § 67bis Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRG, BGS 124.11).

E. 3.4

Von einem klaren Wortlaut kann bei § 2 Abs. 3 ZR nicht die Rede sein. Eine (zenti)metergenaue Halbierung der Parzelle in einen Nord- und einen Südteil wird im Text

jedenfalls nicht verlangt. Da die Vorschrift relativ jung ist (das Zonenreglement wurde am 12. März 2013 vom Regierungsrat genehmigt), drängt sich vorab die Frage nach dem Willen des Gemeinderats bei Erlass der Normen auf.

Materialien, die erklären würde, wie es zur umstrittenen Formulierung gekommen ist, finden sich keine in den Akten. Anlässlich des vom BJD durchgeführten Augenscheins wurde aber der Gemeindepräsident zur Entstehungsgeschichte von § 2 Abs. 3 ZR befragt. Die Gemeinde selber hätte sich offenbar mit einer Baulinie von 4 m begnügt. Die jetzige Regelung sei auf Intervention des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie zustande gekommen. Dieses habe sich dafür eingesetzt, den prägenden Dorfeingang und insbesondere das für diese Region charakteristische Dach des Bauernhauses zu schützen. Entsprechend diene die Aufteilung in einen «nördlichen» und einen «südlichen» Teil der Parzelle nur der Sicherstellung, dass die Einsicht auf das Dach des Bauernhauses gewährleistet sei. Es handle sich nicht um eine Trennung in zwei gleich grosse Parzellenteile. Dies ergebe sich schon daraus, dass keine Baulinie mitten durch das Grundstück gezogen worden sei. Zudem diene die nun getroffene Lösung mit der verlangten Bepflanzung im Sinne einer Hofstätte ebenfalls der Erhaltung des ländlichen Charakters des Dorfeingangs.

Aufgrund dieser Äusserungen des Gemeindepräsidenten liegt der Schluss schon nahe, dass die Beschwerdeführerin mit ihrer Auslegung nicht durchdringt.

E. 3.5

Von der Systematik her kommt dem 1. Lemma von § 2 Abs. 3 ZR die wichtigste Bedeutung zu, denn daraus ergibt sich der Hauptzweck der Zonenvorschrift: Die Sicht auf den prägenden Dorfeingang samt dem Bauernhof der Beschwerdeführerin und seiner Bepflanzung soll von Westen her gewährleistet werden. Die beiden anderen Lemmas zeigen dann auf, wie dieser Sichtschutz erreicht werden soll: Eine Überbauung auf GB Nr. 1400 muss von Nordteil der Parzelle her angegangen werden. Solange die Sicht auf den Dorfeingang und das prägende Bauernhaus (bzw. dessen Dach, dazu sogleich) gewahrt bleibt, bestehen keine weitergehenden Platzierungsvorgaben für eine Baute auf GB Nr. 1400. Wäre eine exakte Trennung, eine genaue Vorgabe für die Lage einer Überbauung gewollt gewesen, hätte dies mittels Baulinie, Skizzierung eines Baufelds oder Zonierung einfach erreicht werden können (siehe E. 9 des angefochtenen Entscheids). Eine solche Bindung des Grundeigentümers (also der Beschwerdegegnerin) war aber nicht beabsichtigt. Logische Folge der Bebauungsbeschränkung auf den Nordteil ist hingegen, dass im südlichen Parzellenteil höchstens eine Bepflanzung in Frage kommt bzw. sogar verlangt wird ■ und diese soll wiederum den ländlichen Charakter des Dorfes widerspiegeln und darum im Sinne einer Hofstatt erfolgen. Die Auslegung der «Hofstätte» muss nicht nach Lexikon, sondern im Kontext der kantonalen Praxis und der örtlichen Gegebenheiten erfolgen. Hier widersprechen sich die Beschwerdeführerin und das BJD nur scheinbar. Mit den vom BJD in seiner Stellungnahme vom 17. Januar 2017 erwähnten vereinzelt Hochstammbäumen auf einer Wiese wird das Bild eines (zumindest früher) von landwirtschaftlichen Betrieben geprägten Dorfes erhalten. Locker mit Obstbäumen bepflanzte Wiesen grenz(t)en oft an Bauernhäuser an. Eine Hofstattbepflanzung des südlichen Teils von GB Nr. 1400 unterstreicht zusammen mit dem Bauernhaus auf GB Nr. 1401 von Westen her kommend den Eindruck eines bäuerlichen Dorfes noch. Mit einer derartigen Hofstattbepflanzung geht aber unweigerlich eine gewisse Minderung des von der Beschwerdeführerin geforderten umfassenden Sichtschutzes einher. Der Gemeinde und

dem BJD ist darin zuzustimmen, dass prägendes Element sowohl des Dorfeingangs wie auch des Bauernhauses auf GB Nr. 1401 dessen grosses Walmdach ist. Die Fotos vom Augenschein der Vorinstanz belegen dies: Von der Fassade des Bauernhauses ist auch ohne Überbauung auf GB Nr. 1400 so gut wie nichts erkennbar, allein schon aufgrund der parzelleneigenen Bepflanzung auf GB Nr. 1401 (die mittlerweile offenbar zu grossen Teilen beseitigt wurde). Was heraussticht, ist das für den Bucheggberg typische Dach. Und die Sicht darauf wird auch durch das Projekt der Beschwerdeführerin nicht beeinträchtigt.

E. 3.7

Sowohl die historische wie die systematisch-teleologische Auslegung zeigen, dass die Schlussfolgerungen der Gemeinde wie auch des BJD überzeugen. Da die Gemeinde ihr Ermessen weder missbraucht noch über- oder unterschritten hat, bestand für das BJD kein Anlass, deren Auslegung zu bemängeln. Die Vorinstanzen haben sich keine Rechtsverletzung vorwerfen zu lassen. Dass der Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt worden wäre, macht die Beschwerdeführerin zu Recht nicht geltend.

4. Durften Gemeinde und BJD § 2 Abs. 3 ZR den Sinn beimessen, wie sie es getan haben, durften sie auch die Bewilligungsfähigkeit von Haus B bejahen. Die Erschliessung des Projekts erfolgt nordseitig über den []. Dass die Sicht auf das auffällige Dach des Bauernhauses und den Dorfeingang auch nach Realisierung der Baute vollumfänglich erhalten bleibt, hat das BJD anlässlich des Augenscheins festgestellt. Aufgrund der Pläne und der Fotodokumentation in den Akten ist dies nicht zu beanstanden. Hervorzuheben ist dabei insbesondere der Plan «Situation Sichtparameter» vom 15. Juni 2016, der von vier verschiedenen Standorten aus mittels Sichtweiten aufzeigt, dass die Überbauung auf der Parzelle der Beschwerdegegnerin weder den Blick auf GB Nr. 1401 mit seinem Bauernhaus noch auf den Dorfeingang beeinträchtigt. Sämtliche Bilder zeigen aber auch, dass zumindest im damaligen Zeitpunkt gerade die Bepflanzung der Parzelle GB Nr. 1401 massgeblich dazu beigetragen hat, dass die Fassade des Bauernhauses zu grossen Teilen gar nicht zu sehen war. Zu Recht hält die Gemeinde der Beschwerdeführerin entgegen, ihre restriktive Auslegung von § 2 Abs. 3 ZR würde eine Überbauung von GB Nr. 1400 gänzlich verunmöglichen. Müsste das gesamte Bauernhaus aus sämtlichen Blickwinkeln zu sehen sein, dürfte die Parzelle der Beschwerdegegnerin weder bebaut noch im Sinn einer Hofstatt bepflanzt werden. Als mögliche Nutzung verbliebe wohl nur Blumen- und Gemüseanbau. Mit «ganzheitlich» im 1. Lemma von § 2 Abs. 3 ZR kann nur gemeint sein, dass der Gesamteindruck (typisches Bucheggberger Bauerndorf) bei Einfahrt ins Dorf gewahrt bleiben muss, ein Eindruck, der massgeblich durch das Bauernhaus der Beschwerdeführerin geprägt wird. Und herausstechendes Merkmal dieses Hauses ist eben sein Dach.

5. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Die private Beschwerdegegnerin war nicht anwaltlich vertreten. Und der Gemeinde ist in Anwendung von § 77 Abs. 2 VRG keine Parteientschädigung zuzusprechen, zumal die Rechtslage eine anwaltliche Vertretung nicht unbedingt notwendig machte. Die Gemeinde hat ihre Anliegen vor dem BJD bereits überzeugend selber vertreten.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die Beschwerdeführerin hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_272/2017 vom 17. Januar 2018 bestätigt.

E. 4

Nach Durchführung eines Augenscheins mit Parteiverhandlung am 21. September 2016 stellte das BJD in seiner Verfügung vom 19. Oktober 2016 zwar eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin fest, was im Kostenpunkt berücksichtigt wurde. Materiell aber wies das Departement die Beschwerde ab.

E. 5

Mit Beschwerde vom 31. Oktober 2016 beantragte A.____ dem Verwaltungsgericht die Aufhebung des Departementsentscheids. Die Baubewilligung für das umstrittene Vorhaben sei nicht zu erteilen. Sinngemäss machte sie geltend, die Auslegung des Zonenreglements durch die Vorinstanzen sei falsch. GB [] Nr. 1400 dürfe nur im nördlichen Teil überbaut werden. Die vorgesehene Lage von Gebäude B trage dem nicht Rechnung.

E. 6

Die Bauherrschaft schloss am 17. November 2016 auf Abweisung der Beschwerde und stellte den Antrag, es sei verfahrenleitend festzustellen, dass sich die Beschwerde nur gegen Haus B wende und die Baubewilligung für Haus A in Rechtskraft erwachsen sei.

E. 7

Auch die B.____ liess mit Eingabe vom 23. November 2016 die Abweisung der Beschwerde beantragen. Desgleichen stellte das BJD am 12. Dezember 2016 Antrag auf Abweisung der Beschwerde.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). A.____ ist als unmittelbare Nachbarin des umstrittenen Bauvorhabens durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2. Vorab ist festzuhalten, dass strittig einzig der Bau bzw. die Lage von Haus B ist. Die Rechtmässigkeit von Haus A steht nicht zur Diskussion und ist nicht Verfahrensgegenstand. Die Baubewilligung dafür ist in Rechtskraft erwachsen.

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