

SO_GERICHTE VWBES.2018.253 vom 8. Dezember 2017

SO Obergericht, 2017-12-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.253

FR: SO_GERICHTE VWBES.2018.253 du 8 décembre 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2018.253 del 8 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1

Am 20. Juli 2017 reichte der Eigentümer der Parzelle GB C.____ Nr. [...], D.____, bei der Bau-, Planungs- und Umweltkommission C.____ ein Baugesuch für den Rückbau des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Eigentumswohnungen an der [...]strasse [...] in C.____ ein. Das Baugesuch wurde am 10. August 2017 publiziert; am 25. August 2017 lief die Einsprachefrist ab.

E. 2

Mit Eingabe vom 24. August 2017 erhoben A.____ und B.____ gegen das Bauprojekt Einsprache. Mit Verfügung vom 8. Dezember 2017 wies die Bau-, Planungs- und Umweltkommission C.____ (nachfolgend: Baubehörde) die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen.

E. 2.1

Ein Augenschein, wie er von den Beschwerdeführern erneut verlangt wird, ist nicht nötig. In Augenschein genommen werden könnte nur die bisher bestehende Baute und das jetzt existierende Terrain bzw. die bestehende überbaute Umgebung. Das heute bestehende Terrain und die Umgebung gehen aus den Akten und dem geografischen Informationssystem Sogis hervor. Die Liegenschaft wurde zudem schon von der Vorinstanz in Augenschein genommen und durch Fotos sowie ein Protokoll dokumentiert. Der übrige Sachverhalt, insbesondere das Bauprojekt, geht mit hinreichender Klarheit aus den Akten hervor und kann ohnehin nicht in Augenschein genommen werden, da das Vorhaben erst auf den Plänen existiert. Das Terrain, wie es vor 60 oder 70 Jahren bestand, kann nicht in Augenschein genommen werden, und eine natürliche Umgebung, aus welcher der (damalige) Terrainverlauf abgeleitet werden könnte, existiert schon lange nicht mehr, da alle umliegenden Grundstücke schon längere Zeit überbaut sind.

E. 2.2

Abzuweisen ist auch der Antrag auf Durchführung einer Parteibefragung. Die Beschwerdeführer konnten sich im Verlauf des bisherigen Verfahrens ausführlich mündlich und schriftlich äussern. Der Sachverhalt ist aufgrund der Aktenlage (Baugesuch, Pläne, alte Baugesuchspläne, Fotos des Augenscheins, weitere eingereichte Urkunden) und digitaler Hilfsmittel (Kartendienste online) hinreichend dokumentiert. Aussagen zum Terrain vor 60 oder 70 Jahren können die Parteien nicht aus eigener Wahrnehmung machen, Parteiaussagen zum Bauprojekt oder zu dessen Wahrnehmbarkeit sind nicht entscheidwesentlich.

3. Infolge der formellen Natur des Gehörsanspruchs ist die Rüge, dieser sei verletzt worden, vorab zu prüfen (statt vieler: BGE 137 I 195 E. 2.2).

E. 3

Am 20. Dezember 2017 erhoben A.____ und B.____ beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) Beschwerde gegen die Verfügung der Baubehörde.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer stellten im Verfahren vor der Vorinstanz verschiedene Beweisanträge. Zwecks Rekonstruktion des ursprünglichen Terrainverlaufs beantragten sie die Edition aller Unterlagen (insb. Baugesuchsakten) zu sämtlichen angrenzenden Parzellen, insbesondere sämtliche im Archiv der C.____ vorhandenen Akten der Parzellen GB C.____ Nrn. [...] sowie [...]. Weiter beantragten die Beschwerdeführer das Einholen eines geologischen Gutachtens zur Feststellung des ursprünglichen Terrainverlaufs. Sodann beantragten sie die Edition der aktuellen und früheren Geometerdaten für die über die Jahre ge- und versetzten Marchsteine sämtlicher angrenzender Grundstücke. In der Abweisung der Anträge erkennen die Beschwerdeführer eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör, insbesondere des Akteneinsichtsrechts (Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung [BV, SR 101] bzw. § 18 Abs. 2 Kantonsverfassung [KV, BGS 111.1]).

E. 3.2

Die Vorinstanz führte vor Ort einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch, wies jedoch sämtliche darüber hinaus gehenden Beweisanträge ab. Sie begründete ihren ablehnenden Entscheid wie folgt: Die Baubehörde habe anlässlich des Augenscheins versichert, dass zur Erstellung der [...]strasse keine Akten mehr vorhanden seien. Was die Erstellung des Einfamilienhauses [...]strasse [...] anbelange, so habe der Baugesuchsteller nach eigenen Aussagen keine Unterlagen mehr zur Hand. Es sei daher nicht zielführend, die Baubehörde anzuweisen, den Beschwerdeführern nicht vorhandene oder bereits archivierte Akten zukommen zu lassen, aus denen mutmasslich für das vorliegende Verfahren keine wesentlichen Erkenntnisse gewonnen werden könnten. Dies treffe auch für den Antrag auf Erstellung eines geologischen Gutachtens zu. Die Ermittlung des natürlichen Terrains in einem historischen bzw. geologischen Sinn sei nicht erforderlich.

E. 3.3

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV bzw. § 18 Abs. 2 KV) ergibt sich, dass die Behörde alle erheblichen und rechtzeitigen Vorbringen der Parteien zu würdigen und die ihr angebotenen Beweise abzunehmen hat, wenn diese zur Abklärung des Sachverhalts tauglich erscheinen und rechtserhebliche Tatsachen betreffen (BGE 137 V 210 E. 3.4.2.4; BGE 134 I 140 E. 5.3; Bernhard Waldmann / Jürg Bickel in: Waldmann / Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz, Zürich / Basel / Genf 2016, Art. 29 VwVG N 88). Umgekehrt folgt daraus, dass keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt, wenn eine Behörde auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil sie auf Grund der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 141 I 60 E. 3.3; BGE 136 I 229 E. 5.3).

E. 3.4

Die Vorinstanz hat die von den Beschwerdeführern beantragten Beweismittel als nicht rechtserheblich betrachtet. Sie erachtete die Ermittlung des natürlichen Terrains im historischen bzw. geologischen Sinn als nicht relevant im Hinblick auf die Bestimmung des

gewachsenen Terrains. Darin liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer. Die Vorinstanz hat die Beweisanträge mangels Entscheiderrelevanz abgewiesen. Ob zur Ermittlung des gewachsenen Terrains auf den ursprünglichen oder den bestehenden Terrainverlauf abzustellen ist, stellt eine Rechtsfrage dar und ist folglich im Rahmen der materiellen Beurteilung zu prüfen.

E. 3.5

Im aktuellen Beschwerdeverfahren sind nun die archivierten Akten der alten Baugesuche des Baugrundstücks und des Grundstücks der Beschwerdeführer beigezogen worden. Neue Beweismittel sind im Rechtsmittelverfahren zulässig bis zum Schluss des Beweisverfahrens (§ 68 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG, BGS.124.11]). Damit wäre sogar eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs oder eines anderen Rechtsgrundsatzes durch die Nichtabnahme eines offerierten Beweises geheilt, wenn dem seinerzeitigen Terrainverlauf doch Bedeutung zukäme, entscheidet doch das Verwaltungsgericht mit der gleichen Kompetenz wie die Vorinstanz, was die Prüfung des Sachverhalts und der Rechtsfragen angeht (§ 67bis Abs. 1 VRG).

4. Zu prüfen ist sodann zunächst, ob die Vorinstanz zu Recht auf die Rüge der Beschwerdeführer, das Baugesuch sei ungenügend publiziert worden, nicht eingetreten ist.

E. 4

Nach Durchführung eines Augenscheins vor Ort am 29. Mai 2018 mit sämtlichen Verfahrensbeteiligten wies das BJD mit Verfügung vom 11. Juni 2018 die Beschwerde von A. ___ und B. ___ ab.

E. 4.1

Die Beschwerdeführer machten vor der Vorinstanz geltend, das Baugesuch sei unvollständig und die Profilierung mangelhaft gewesen. Die Bauprofile seien nachträglich verändert worden. Zudem seien sogar neue Bauprofile gestellt worden.

E. 4.2

Die Vorinstanz trat auf die entsprechende Rüge der Beschwerdeführer mit der Begründung nicht ein, dass der volle Rechtsschutz im vorliegenden Verfahren gewahrt sei und von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs keine Rede sein könne. Im Ergebnis verneinte sie somit ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführer an der Beurteilung der Rüge.

E. 4.3

Bereits vor Jahrzehnten hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass der Einsprecher, der von einem Bauvorhaben rechtzeitig erfahren hat und seine Einsprachegründe rechtzeitig hat anbringen können, nicht legitimiert ist zur Rüge, das Bauvorhaben sei nicht oder nicht richtig publiziert worden. Der Einsprecher könne nur sein eigenes Rechtsschutzinteresse geltend machen, nicht dasjenige anderer (SOG 1983 Nr. 30 mit Verweis auf ein Urteil vom 16. November 1973). Diese Rechtsprechung wurde vor kurzem mit Blick auf die nach wie vor gleichlautenden gesetzlichen Bestimmungen bestätigt (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2018, VWBES.2018.78, E. 2). Die Bauprofile haben im vorliegenden Fall ihre Funktion als Publizitätsmittel vollumfänglich erfüllt. Dass die Bauaussteckung im Verlauf der Einsprachefrist mit zwei zusätzlichen Profilen ergänzt wurde, erleichterte die Vorstellbarkeit des Gebäudevolumens im Gelände, ändert aber nichts daran, dass die Profilierung ihre Publizitätsfunktion bereits vorher vollumfänglich wahrnehmen konnte. Es

liegt somit kein Eröffnungsmangel (des Baugesuchs) vor, allenfalls ein ganz geringer, der sofort beseitigt wurde und dem keine rechtliche Bedeutung (mehr) zukommt (vgl. dazu auch Arnold Marti, Die Bauaussteckung ■ bewährte Rechtsschutzzeigenheit des Schweizer Bau- und Planungsrechts, in: Staats- und Verwaltungsrecht auf vier Ebenen, Festschrift für Tobias Jaag, Zürich 2012, S. 219 ff.). Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet.

E. 4.4

In einer Eingabe vom 27. Juni 2019 stellten die Beschwerdeführer zudem den Antrag, die unterdessen nicht mehr vorhandenen Bauprofile seien wieder zu errichten. Dem Antrag ist nicht stattzugeben, da kein Grund ersichtlich ist, weshalb die Bauprofile zum jetzigen Zeitpunkt (noch oder wieder) notwendig sein sollten.

5. Sodann ist zu prüfen, ob die Vorinstanzen das massgebende Terrain korrekt oder rechtsfehlerhaft festgestellt haben.

E. 5

Am 25. Juni 2018 erhoben A.____ und B.____ (nachfolgend: Beschwerdeführer), vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Miescher, Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn und beantragten, für das Baugesuch vom 20. Juli 2017 sei die Baubewilligung nicht zu erteilen. Eventualiter beantragten sie die Rückweisung an das BJD (nachfolgend: Vorinstanz) zur neuen Beurteilung des Baugesuchs. Mit Verfügung vom 26. Juni 2018 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung gewährt. Am 16. August 2018 reichten die Beschwerdeführer die ergänzende Beschwerdebeurteilung ein.

E. 5.1

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, der aktuelle Terrainverlauf stelle nicht das natürlich gewachsene Terrain dar. Wenn eine Baute abgerissen werde, die wie vorliegend ihre Lebensdauer noch nicht erreicht habe, dürfe nicht unbesehen auf den bestehenden Terrainverlauf abgestellt werden. Das Terrain sei beim Bau des bestehenden Einfamilienhauses in den 60er-Jahren massiv aufgeschüttet worden. Der ursprüngliche Terrainverlauf im Zeitpunkt des Baus dieses Gebäudes sei massgebend. Demzufolge komme das massgebende Terrain um mindestens 2.36 Meter tiefer zu liegen.

E. 5.2

Die Vorinstanz erwog, dass sich das natürlich gewachsene Terrain nicht mehr willkürlich feststellen lasse, auch mit erheblichem Aufwand nicht. Wohl sei offensichtlich, dass das bestehende Terrain verändert worden sei, dies sei aber auf allen Parzellen rund um das Baugrundstück geschehen, insbesondere bereits beim Bau der []strasse. Das geologisch natürliche Terrain habe mit dem heutigen Geländeverlauf in der überbauten Umgebung nichts mehr gemein. Das aktuelle Terrain bestehe seit Beginn der 60er-Jahre, also seit fast 60 Jahren. Das auf dem Baugrundstück befindliche Einfamilienhaus sei zwar äusserlich noch in einem guten Zustand, die Lebensdauer sei jedoch abgelaufen. Es sei deshalb im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass die Bauherrschaft sowie die Baubehörde das bestehende Terrain als «gewachsenes Terrain» im Sinne des geltenden Rechts angenommen hätten.

E. 5.3

Nach § 70 Abs. 2 KBV bleiben u.a. die bereits bestehenden Bestimmungen der KBV über die Höhenbegrenzungen bis zur Revision der Zonenpläne in Kraft. Die C.____ verfügt noch nicht über einen revidierten Zonenplan. Massgebend ist deshalb vorliegend, wie auch die Vorinstanzen bereits zu Recht festgehalten haben, der Begriff des «gewachsenen Terrains» i.S.v. § 18 Abs. 2 der KBV auf dem Stand vom 1. Januar 2012 (aKBV). Die entgegenstehende Annahme der Beschwerdeführer ist unzutreffend.

E. 5.4

Der kantonalrechtliche Begriff (vgl. dazu z.B. Urteil des Bundesgerichts 1C_292/2018 vom 14. Dezember 2018 E. 3.3) des «gewachsenen Terrains» ist vom Verwaltungsgericht in seiner publizierten Rechtsprechung konkretisiert worden. Als gewachsenes Terrain gilt demnach grundsätzlich das natürliche Terrain, wie es vor Baubeginn besteht (SOG 2006 Nr. 20 E. 3). Bei der Ermittlung des gewachsenen Terrains ist folglich nicht auf den Geländeverlauf abzustellen, wie er vor unvordenklicher Zeit bestanden hat (SOG 1995 Nr. 22 E. 3). Bei Häusern, die nach Ablauf ihrer Lebensdauer abgebrochen werden, gilt in der Regel das vorhandene Terrain als «gewachsen». Auf das ursprüngliche Terrain ist nur abzustellen, wenn die seinerzeitige Aufschüttung unbewilligt geblieben oder die Bewilligung mit einem entsprechenden Vorbehalt versehen worden ist (SOG 1995 Nr. 22 E. 3). Der Grundsatz, dass zur Bestimmung des gewachsenen Terrains auf die bestehende Situation abzustellen ist, wird einzig durch die Regel durchbrochen, dass das gegenüber dem ursprünglichen veränderte Terrain dem umgebenden Geländeverlauf noch angepasst sein muss (SOG 1995 Nr. 22 E. 4). Es ist mithin erforderlich, dass sich die zu errichtende Baute typologisch in die Siedlungsstruktur eingliedert und keine Absicht vorliegt, die Vorschriften über die Geschosshöhe oder die Gebäudehöhe zu umgehen (a.a.O.). Damit sollen durch Aufschüttungen über die Zeit gebildete «Aussichtshügel» verhindert werden.

E. 5.5

Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, waren Terrainveränderungen nach früherem Recht nicht bewilligungspflichtig und masslich auch nicht limitiert. Entsprechend erfolgte die damalige Terrinaufschüttung beim Bau des auf der Parzelle GB C.____ Nr. [...] stehenden Einfamilienhauses in den Jahren 1960 und 1961 jedenfalls rechtmässig. Seit diesem Zeitpunkt sind fast 60 Jahre vergangen. Das bestehende Einfamilienhaus hat seine Lebensdauer erreicht. An diese Voraussetzung sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen, da sie ansonsten ausser in Fällen von kompletter Baufälligkeit gar nie erfüllt werden könnte. So erachtete das Verwaltungsgericht in SOG 1995 Nr. 22 denn auch die Voraussetzung der abgelaufenen Lebensdauer bei einem 70-jährigen Haus als erfüllt. Der vorliegende Fall ist gleich gelagert. Die Lebensdauer des bestehenden Einfamilienhauses ist abgelaufen, jedenfalls die wirtschaftliche, sonst würde es nicht durch neue Eigentumswohnungen ersetzt. Dass die Lebensdauer von älteren Bauten heute bereits nach einigen Jahrzehnten statt erst nach vielleicht 100 Jahren oder zwei Totalerneuerungen abgelaufen ist, hängt auch damit zusammen, dass gestützt auf das neue Raumplanungsrecht ein verdichteteres Bauen innerhalb der bestehenden Bauzonen gefordert ist, wo noch Nutzungsreserven bestehen. Bei diesem Ergebnis sind die Vorinstanzen völlig zu Recht im Einklang mit der seit längerem bestehenden dargestellten Praxis zum Ergebnis gelangt, dass grundsätzlich das vorhandene Terrain als «gewachsen» anzusehen ist.

E. 5.6

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass das gegenüber dem ursprünglichen veränderte Terrain dem umgebenden Gelände Verlauf nicht mehr angepasst sei und mithin eine Ausnahme vom Grundsatz der Massgeblichkeit des vorhandenen Terrains vorliege. Dem kann nicht gefolgt werden. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, haben verschiedene Grundeigentümer ihre Grundstücke aufgeschüttet, so auch die Beschwerdeführer, der Beschwerdegegner und dessen östliche Nachbarn. Bereits beim Anlegen der []strasse, ab welcher das Grundstück des Baugesuchstellers erschlossen ist, musste das Gelände an die neue Strasse angepasst werden. Solche Anpassungen ändern den Verlauf des ursprünglichen Terrains im Rechtssinne nicht; sie sind vielmehr notwendig, damit diese Grundstücke überhaupt erschlossen und überbaut werden können. Die Nachbarn im Westen wiederum haben das Terrain aufgrund der Erschliessungssituation zumindest teilweise abgegraben. Hinsichtlich der Einordnung des Terrains in den umgebenden Gelände Verlauf hält die Vorinstanz Folgendes fest: «Gegen Osten (Strassenseite) und gegen Nordosten (Nachbarliegenschaft) sind die Übergänge vom bestehenden Terrain natürlich bzw. moderat. So folgt das Terrain der Liegenschaft des Baugesuchstellers im Kurvenradius dem Strassenverlauf, und gegen die nordöstlich gelegene Liegenschaft besteht eine Stützmauer von ca. 50 cm Höhe, welche mittig auf der Parzellengrenze steht und aufgrund der Erscheinung im Zusammenhang mit der oberliegenden Liegenschaft erstellt wurde. Gegen Süden besteht gegenüber der [...]strasse eine Böschung, die aufgeschüttet wurde. Gegen Westen liegt die Liegenschaft GB C.____ Nr. [...] tiefer, wobei diese Liegenschaft ab dem Niveau der [dort tiefer liegenden] [...]strasse erschlossen ist und die Umgebung daher im Bereich der Strasse auf diese Bezug nimmt. Die Böschung der Liegenschaft des Beschwerdeführers (GB C.____ Nr. [...]) fusst entlang der Parzellengrenze des Baugrundstücks (GB C.____ Nr. [...]) auf dem bestehenden Terrain». Diese tatsächlichen Feststellungen werden von den Beschwerdeführern nicht bestritten. Sie gehen auch aus dem dokumentierten Augenschein hervor und zeigen klar auf, dass das bestehende Terrain dem umgebenden Gelände Verlauf, namentlich dem Strassenverlauf und dem Terrain der umliegenden Grundstücke, angepasst ist. Dass ein nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung verpönter «Aussichtshügel» beim Grundstück des Baugesuchstellers ■ im Unterschied zu demjenigen der Beschwerdeführer ■ vorliege, haben die Vorinstanzen also zu Recht verneint. Eine Ausnahme vom Grundsatz der Massgeblichkeit des vorhandenen Terrains liegt folglich beim Grundstück des Baugesuchstellers nicht vor.

E. 5.7

Auch in Berücksichtigung der nun beigezogenen alten Baupläne zur Erstellung des abzureissenden Einfamilienhauses auf dem Grundstück des Baugesuchstellers bestätigt sich, dass das Terrain damals beim Bau keineswegs erheblich oder durchwegs aufgeschüttet wurde. Im Gegenteil zeigt der Plan Nr. 12/2, Grundriss Erdgeschoss, vom 8. Juli 1960 des Büros E.____ für das Einfamilienhaus F.____ an der der [...]strasse [...] in C.____, dass das Haus optimal in das bestehende Gelände, wie es sich vor dem Hausbau, aber nach dem Bau der Strasse präsentierte, eingepasst wurde. Das im erwähnten Plan eingetragene bestehende Terrain, welches von der Südwestecke (+ 0.00) bis zur Nordostecke (+ 6.00) mehr oder weniger gleichmässig anstieg, blieb im westlichen Teil praktisch unverändert und wurde anschliessend nur insoweit leicht terrassiert, als angrenzend an die West- und die Südfassade mit relativ geringen Böschungen ebene Plätze geschaffen wurden, die in ihrer unterschiedlichen Höhe wiederum die Höhe des angrenzenden ansteigenden Terrains aufnahmen.

So wurde entlang der Nordgrenze ■ zum Grundstück der Beschwerdeführer ■ von einer Höhe von + 4.00 zunächst minim auf eine Höhe von + 4.30 angebösch und ein paar Meter weiter dann auf die Höhe von + 5.00, wie sie dort dem natürlichen Gelände Verlauf entsprach. Die Höhendifferenz bis zur Terrasse auf der Erdgeschosshöhe, welche mit einer Höhe von + 6.00 der Höhe des ursprünglichen Geländes bzw. der Strasse im Nordosten des Grundstücks entspricht, wurde mittels zweier kurzer Treppen überwunden. Südseits des Gebäudes wurde das Gelände auf eine Höhe von + 3.40 angeglichen, was zu einer maximalen Böschung gegenüber der Strasse von etwa 1.5 m Höhe im Südwesten der Aufschüttung, auslaufend auf 0.00 vor der Zufahrt zu den Garagen führte.

Die zusätzlich erhobenen Beweise bestätigen also, dass beim damaligen Hausbau bzw. der Gestaltung der Umgebung eine sorgfältige Einpassung in das umliegende Gelände mit nur relativ geringen Aufschüttungen in Form einer moderaten Terrassierung geschah, welche allesamt auch heute bzw. unter der Geltung des aktuellen Rechts zulässig wären. Es zeigt sich somit, dass die Vorinstanzen mit ihrer antizipierten Beweiswürdigung richtig lagen, wenn sie auf den Beizug dieser Akten oder eines geologischen Gutachtens verzichteten.

Die Vorinstanzen haben nach dem Gesagten das gewachsene Terrain auch in Berücksichtigung der zusätzlichen Beweismittel also korrekt festgestellt. Die Rüge des Überschreitens der zulässigen Gebäudehöhe, welche einzig auf der behaupteten falschen Terrainfeststellung beruht, erweist sich somit als unbegründet.

E. 5.8

Schliesslich übersehen die Beschwerdeführer, dass das neue Bauprojekt weitgehend von einem tieferen Terrain als dem bestehenden ausgeht. So soll die Erdgeschosshöhe des Neubaus (0.00) auf eine Höhe von 485.25 m ü. M. zu liegen kommen (Baugesuchsakten, Situationsplan 1:500 vom 18.07.2017), während die Erdgeschosshöhe bei der bestehenden alten Baute auf etwa 488 m ü.M. lag. Die Höhe von 485.25 m liegt etwa 15 cm unterhalb der Höhe UK Untergeschoss der alten Baute, welche 2.60 m tiefer als die Erdgeschosshöhe lag (Plan Grundriss Erdgeschoss vom 8. Juli 1960). Die neu geplante Erdgeschosshöhe von 485.25 m ü.M. entspricht gemäss dem Terrainverlauf im Originalplan zum Einfamilienhaus F. __ vom 8. Juli 1960 in etwa der für diesen Plan aufgenommenen Terrainhöhe in der Nordwestecke des Grundstücks (Nordostecke vermasst mit + 6.00, entsprechend einer absoluten Höhe von etwa 488 m ü.M., abzüglich 2.75 m, was ganz leicht über der mit etwas über ■ 3.00 vermassten Höhe der Nordwestecke des Grundstücks liegt). Diese alte Höhenlinie von etwa 485 m ü.M. zog sich vor dem Bau über das Grundstück bis etwa 3 m westlich der Garagenzufahrt an der []strasse, welche auf der Höhe der []strasse lag und die auch vom Nachführungsgeometer mit 485.25 m ü.M. vermasst ist (Plan BSB+Partner vom 2.3.2018, in den Akten der Vorinstanz, im Mäppchen bezeichnet mit «BF»). Legt man nun das neue Attikageschoss bzw. dessen Eckpunkte, welche zur Bemessung der Gebäudehöhe massgebend sind, über den alten Plan, zeigt sich, dass die Gebäudehöhe, welche nach § 18 Abs. 3 KBV 1.5 m unter der oberen Begrenzung der Dachfläche (des Attikageschosses) gemessen wird und 7.5 m beträgt, entlang der ganzen Nordfassade ab der Nordwestecke des Attikageschosses, welche ziemlich genau über dem Punkt liegt, welcher ursprünglich schon die neue Erdgeschosshöhe hatte, jedenfalls eingehalten ist, da ja ab einem tiefer gelegten Terrain gemessen wird. Die Südostecke des Attikageschosses wiederum steht ebenfalls über einem Punkt, welcher nach dem alten Plan der neuen Erdgeschosshöhe entsprach. Auch daraus erzeigt sich, dass die neu geplante Baute nicht von einer generellen bestehenden Aufschüttung aus geht, sondern gegenteils die massgebenden Punkte für die Fassadenhöhe

sogar gegenüber dem ursprünglichen Terrain, wie es sich vor dem Bau des Einfamilienhauses präsentierte, praktisch unverändert liegen. Insbesondere gegenüber der Grenze zu den Beschwerdeführern wird überhaupt nichts aufgeschüttet; im Gegenteil werden die geringen früheren Terrainanpassungen rückgängig gemacht und die neue Baute tiefer gelegt. Die entsprechenden planerischen Darstellungen im Plan «Ansichten Schnitte» zum Neubau MFH []strasse [] vom 18. Juli 2017 erweisen sich demnach als richtig und die Argumentation der Beschwerdeführer, wonach die Baute etwa 2.3 m zu hoch sei, als falsch.

E. 5.9

Die Vorinstanzen haben also das gewachsene Terrain korrekt festgestellt. Auch bei Berücksichtigung des ursprünglichen Terrains ■ soweit sich dieses überhaupt rekonstruieren lässt ■, wäre die neue Baute zu bewilligen, weil keine unzulässigen Terrinaufschüttungen und damit keine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe vorliegen.

6. Abschliessend ist zu prüfen, ob das Bauprojekt gegen § 63 KBV (Ästhetikklausel) verstösst.

E. 6

Die Vorinstanz schloss mit Eingabe vom 21. August 2018 auf Abweisung der Beschwerde und verwies zur Begründung auf die Verfügung vom 11. Juni 2018.

E. 6.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Nachbarn im Westen ■ und damit sämtliche Nachbarn, welche an der gleichen Strasse, resp. auf der gleichen Höhenkurve liegen ■ ihre Grundstücke abgegraben hätten. Somit steche das vorliegende Bauprojekt nicht nur wegen der Gebäudehöhe, sondern auch wegen der Erschliessung, im Quartier heraus. Entsprechend wirke auch die Erschliessung gekünstelt. Ästhetisch sei eine Orientierung der Baute am Terrainverlauf der Strasse, was vorliegend nicht der Fall sei.

E. 6.2

Die Vorinstanz führt dazu aus, dass die Rüge der Verletzung der Ästhetikklausel, soweit sie sich auf die Gebäudehöhe beziehe, gegenüber der Rüge der fehlerhaften Terrainfeststellung keinen selbständigen Charakter aufweise. Auch darüber hinaus sei aufgrund der wenig homogenen Überbauung des Quartiers mit Ein- und Mehrfamilienhäusern ein Verstoss gegen das positive Eingliederungsgebot gemäss § 63 Abs. 1 KBV nicht erkennbar. Wohl sei das geplante Mehrfamilienhaus massiger als das bestehende Einfamilienhaus, was aber aufgrund des Gebots des haushälterischen Umgangs mit dem Grund und Boden sogar wünschbar sei. Zudem trete das Mehrfamilienhaus durch seine Staffelung in Längsrichtung (Ost-West) eher moderat in Erscheinung. Die zulässige Ausnützung werde denn auch unbestrittenermassen eingehalten.

E. 6.3

Gemäss § 63 Abs. 1 KBV haben sich Bauten und Aussenräume, wie Strassen, Plätze und Freiflächen sowie deren Beleuchtung, typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Volumen, Gestaltung und Formgebung haben ästhetischen Anforderungen zu genügen und sollen die Qualität der Siedlung fördern (§ 63 Abs. 2 KBV). Lehre und Rechtsprechung halten dabei fest, dass nicht nur Verunstaltungen abgewehrt werden sollen, sondern auch eine befriedigende

Einordnung stattfinden muss. Dabei ist auf den Eindruck des Durchschnittsbetrachters abzustellen. Bauten fügen sich dann in die Umgebung ein, wenn Standort und Ausmass das Gefüge der Eigenarten der Siedlung nicht störend verändern. Aus ästhetischen Gründen soll jedoch nur dann eingegriffen werden, wenn gewichtige öffentliche Interessen auf dem Spiel stehen; es gilt dabei den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu prüfen.

E. 6.4

Das streitbetroffene Grundstück befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan der C.____ in der Wohnzone [...]. Gemäss § 13 des Zonenreglements der C.____ vom 2. Juli 2002 (Stand: 1. Oktober 2010) sind in der Wohnzone Wohnbauten, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Quartiergaststätten) zulässig. Das Zonenreglement für die Wohnzone enthält keine Bestimmungen zur Gestaltung. Wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zulassen, dann kann eine Bauverweigerung gestützt auf die Ästhetikklausel nur erfolgen, wenn überwiegende öffentliche Interessen es verlangen; die reglementsconforme Ausnützung müsste «déraisonnable et irrationnelle» (BGE 115 Ia 367) sein (Peter Hänni: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Bern 2016, S. 327).

E. 6.5

Es wird geltend gemacht, dass das Terrain und daraus folgend die Erschliessung gegen § 63 Abs. 1 KBV verstossen würden. Gemäss den unbestrittenen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz folgt das Terrain jedenfalls im Bereich der Kurve im Osten dem Strassenverlauf. Gegen Westen wurde das Grundstück ■ im auch heute noch zulässigen Rahmen - aufgeschüttet, womit sich zur Strasse eine Böschung ergibt. Die Aufschüttung erweist sich angesichts des Gefälles als notwendig, um einen waagrechten Bauplatz zu erhalten. So verhält es sich im Übrigen auch auf den umliegenden Parzellen: Sowohl die Nachbargrundstücke im Norden (Grundstück der Beschwerdeführer) sowie Nordosten des streitbetroffenen Grundstücks sind aufgeschüttet worden, dasjenige der Beschwerdeführer sogar in einer Höhe, die seit Geltung des aktuellen Baugesetzes nicht mehr zulässig wäre. Es ist folglich nicht zu beanstanden, dass das Terrain der streitbetroffenen Parzelle nicht auf der gesamten Länge in der Höhe dem Strassenverlauf folgt. Mit Blick auf die Erschliessung machen die Beschwerdeführer sodann geltend, diese wirke «gekünstelt». Die Rüge erweist sich als nicht stichhaltig: Die ebenerdige Erschliessung der Tiefgarage ab der []strasse in der Südwestecke des Grundstücks, welche, wie dargelegt, wesentlich tiefer liegt als der Rest des Grundstücks, nämlich auf einer Höhe von etwa 482 m ü.M., durch den ansteigenden Teil der Parzelle stellt eine durchdachte, unauffällige Lösung dar, indem sie den natürlichen Geländeverlauf nutzt. Von einer fehlenden Einordnung in die Umgebung kann damit keine Rede sein. Im Ergebnis liegt kein Verstoss gegen § 63 Abs. 1 KBV vor.

7. Weitere Rügen werden nicht vorgebracht. Die Beschwerde erweist sich somit als vollständig unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht, welche einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 3'000.00 festgesetzt werden, unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

Der Beschwerdegegner hat sich im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht erst ganz am Schluss vertreten lassen. Dafür ist ihm ermessensweise eine pauschale Entschädigung (inkl. Auslagen und MWST) von CHF 1'500.00 zuzusprechen, welche von den Beschwerdeführern zu bezahlen ist (§ 77 VRG, § 161 i.V.m. § 160 Gebührentarif, GT, BGS

615.11).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A. ___ und B. ___ haben die Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht in der Höhe von CHF 3'000.00 unter solidarischer Haftung zu bezahlen.

3. A. ___ und B. ___ haben D. ___ eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'500.00 unter solidarischer Haftung zu bezahlen.

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

Scherrer Reber

Die Gerichtsschreiberin

Droeser

E. 7

D. ___ (nachfolgend: Beschwerdegegner) verzichtete mit Eingabe vom 7. September 2018 auf eine Stellungnahme und beantragte die Zusprechung einer Entschädigung für die durch die Beschwerde entstandenen Ausgaben.

E. 8

C. ___ verzichtete mit Eingabe vom 18. September 2018 auf eine Stellungnahme.

E. 9

Mit Eingabe vom 27. September 2018 reichten die Beschwerdeführer eine ergänzende Stellungnahme ein und stellten in prozessualer Hinsicht verschiedene Anträge.

E. 10

Mit Verfügung vom 25. Februar 2019 wurde die Baubehörde ersucht, dem Verwaltungsgericht die Baugesuchsakten für die auf den Grundstücken der Parteien (GB C. ___ Nrn. [...], [...] und [...]) bestehenden Bauten und Anlagen einzureichen. Zudem wurde den Beschwerdeführern die Gelegenheit eingeräumt, allfällige Terrainaufnahmen ihrer Grundstücke (GB C. ___ Nrn. [...] und [...]) und der Überbauung einzureichen.

E. 11

Die Beschwerdeführer liessen am 18. März weitere Unterlagen einreichen, ebenso am 29. April 2019 eine Stellungnahme mit zusätzlichen unverlangten Urkunden.

Das Bau- und Justizdepartement verzichtete am 15. Mai 2019 auf weitere Bemerkungen.

Der Baugesuchsteller liess am 20. Mai 2019 durch den neu beigezogenen Vertreter eine Stellungnahme einreichen, wozu sich die Beschwerdeführer am 6. Juni 2019 nochmals äusserten.

E. 12

Auf die Ausführungen der Parteien wird, soweit für die Entscheidungsfindung wesentlich, im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (§ 49 Gerichtsorganisationsgesetz [GO, BGS 125.12] und § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung [KBV, BGS 711.61]). Die Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Entscheid, mit welchem ihre Beschwerde gegen das Bauprojekt des Nachbarn abgewiesen wurde, beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

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