

SO_GERICHTE VWBES.2018.345 vom 13. März 2018

SO Obergericht, 2018-03-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.345

FR: SO_GERICHTE VWBES.2018.345 du 13 mars 2018

IT: SO_GERICHTE VWBES.2018.345 del 13 marzo 2018

Erwägungen

E. 1

C.____ sind Eigentümer des Grundstücks GB B.____ Nr. [...]. Die daran angrenzende Parzelle Nr. [...] ist im Eigentum von A.____. Die Grundstücke sind mit einem Doppel Einfamilienhaus überbaut.

E. 2

Am 7. Februar 2018 stellten C.____ ein Baugesuch für einen gedeckten Sitzplatz (Pergola) auf ihrem Grundstück GB B.____ Nr. [...]. Vorgesehen ist die Verlegung und Vergrösserung der bereits bestehenden Pergola an der Nordfassade der Liegenschaft.

E. 3

Innert Auflagefrist reichten A.____, v.d. Rechtsanwalt Adrian Keller, am 15. Februar 2018 Einsprache gegen das Bauvorhaben ein. Am 26. Februar 2018 nahmen C.____, v.d. Rechtsanwältin Barbara Obrecht Steiner, Stellung zur Einsprache und beantragten deren Ablehnung.

E. 4

Mit Entscheid vom 13. März 2018 wies die kommunale Baukommission die Einsprache ab, soweit darauf eingetreten werden konnte und erteilte die angebehrte Baubewilligung mit einer Auflage.

E. 4.1

Gemäss § 22 KBV ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (Abs. 1). Der Grenzabstand wird pro Fassade ermittelt und richtet sich nach der Anzahl Vollgeschosse sowie der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite. Attikageschosse werden bei der Fassade, deren Rücksprung weniger als 2,00 m beträgt, zur massgebenden Geschosshöhe hinzugerechnet. Einzelheiten regelt der Anhang II (Abs. 2). Vorspringende Gebäudeteile nach § 21terAbsatz 4 werden beim Grenzabstand nicht berücksichtigt (Abs. 3).

E. 4.2

Gemäss § 21terAbs.1 KBV ist die Fassadenflucht die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain. Vorspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt (Anhang I, Figur 10). Vorspringende Gebäudeteile, wie Erker, Vordächer, Aussentreppen, Balkone, ragen höchstens 1,2 m in der Tiefe über die Fassadenflucht hinaus (§ 21terAbs. 4 KBV). Nach § 22 Abs. 1 aKBV werden offene Hauseingänge, Dachvorsprünge und Balkone nur soweit berechnet, als ihre Ausladung 1.20 m übersteigt. Altes wie neues Recht kennen also diese Privilegierung vorspringender bzw. auskragender Bauteile. Gemäss Anhang II der KBV

beträgt der Grenzabstand bei einer massgebenden Gebäudelänge unter 11.99 m bei einem Gebäude mit einem Vollgeschoss 2 m.

E. 4.3

Bezüglich des seitlichen Grenzabstands zum Nachbargrundstück der Beschwerdeführer argumentieren diese, die ostseitige Stützwand und der Stützbalken hätten eine untergeordnete Funktion und würden keine fassadenbildenden Elemente bilden. Sie machen geltend, der Grenzabstand sei von der Dachkante und nicht von den tragenden Stützen aus zu messen. Die Positionierung der Stützwand bezwecke einzig, die vermeintlich maximal zulässige Ausladung der Dachkonstruktion in Richtung der Grundstücksgrenze der Beschwerdeführer zu ermöglichen. Die Ostseite des Vordachs als Gebäudeteil missachte den Grenzabstand. Nicht bestritten wird von den Beschwerdeführern, dass der massgebende Grenzabstand vorliegend 2 m beträgt.

E. 4.4

Einig sind sich die Parteien, dass die Pergola als eingeschossiger Anbau den massgeblichen Grenzabstand einzuhalten hat (vgl. § 21bisAbs. 1 KBV). Das Vordach der Pergola ragt 1.2 m über die ostseitige Stützwand hinaus. Nach der eindeutigen Regelung von § 22 KBV ist das streitige Vordach bei der Fassadenlinie nicht zu berücksichtigen und daher auch für die Bestimmung des Grenzabstandes unbeachtlich (vgl. Baukonferenzen November 2017, S. 56). Die Vorinstanz verweist im angefochtenen Entscheid auf ihre Praxis, wonach bei einem Dach mit Stützbalken die Stützbalken mit ihrem oberen Abschluss einen Raum bilden und die Stützbalken ■ selbst bei offener Bauweise ■ zur Fassade werden. Bei dieser Betrachtungsweise ist der Grenzabstand klar eingehalten. Davon ging auch die Baukommission aus, dies zu Recht. Selbst wenn ein solcher Fall hier nach Ansicht der Beschwerdeführer nicht vorliegen sollte, respektiert die Baute den massgeblichen Abstand nach jeder Messweise, welche die Privilegierung des Dachvorsprungs beachtet. Das Vordach ragt über die östliche Stützwand hinaus. Rechnet man vom äussersten nicht abgestützten Gebäudeteil minus 1.2 m, ergibt sich der relevante Messpunkt für den Grenzabstand (vgl. Baukonferenzen Juni 2015, S. 29). Im vorliegenden Fall fällt dieser Messpunkt mit dem Standort der östlichen Stützwand zusammen, weil das Vordach exakt 1.2 m über die Stützwand hinausragt. Von der östlichen Dachkante bis zur Parzellengrenze besteht ein Abstand von 0.82 m. Vom Stützbalken bis zur Grenze des Grundstücks der Beschwerdeführer besteht demnach ein Abstand von 2.02 m. Das projektierte Bauvorhaben wahrt demnach den erforderlichen Grenzabstand von 2 m bei jeder denkbaren Messweise.

E. 4.5

Die Beschwerdeführer rügen in diesem Kontext eine Verminderung des Licht- und Sonneneinfalls durch die geplante Pergola. Abstandsvorschriften und weitere Baubegrenzungsnormen bestimmen, welche Auswirkungen durch Lichtentzug und Schattenwurf zulässig sind. Es wäre mit der Rechtssicherheit unvereinbar, wenn die gesetzlich und reglementarisch vorgezeichneten Baumöglichkeiten im Einzelfall unter Berufung auf einen übermässigen Lichtentzug wieder in Frage gestellt werden könnten. Der Schattenwurf von Gebäuden, die der Zonenordnung entsprechen, ist von den betroffenen Nachbarn hinzunehmen (Christoph Fritzsche/Peter Bösch: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2002, Kapitel 10-9). Der Entzug von Licht und Sonne und die damit verbundene Wertverminderung sind daher auch im vorliegenden Fall hinzunehmen.

5. Schliesslich wenden die Beschwerdeführer ein, die Ästhetik sei nicht gewahrt. Konkret wird ausgeführt, das Vordach sei nicht als Errungenschaft zu bewerten. Einerseits komme das Dach westlich der Stützwand auf der Höhe der Fenster des Korridors der Liegenschaft der Beschwerdegegner zu liegen, was die Fassadenansicht sicherlich nicht verschönere. Andererseits liege die Ostkante des Vordachs mit keiner anderen Fassadenlinie im Einklang. Die darunter und darüber liegenden Fenster- bzw. Türrahmen würden erst 0.25 m weiter östlich beginnen. Der Anbau entspreche überdies nicht dem Charakter der Siedlung.

E. 5

Gegen diesen Entscheid wandten sich A.____ (nachfolgend Beschwerdeführer), v.d. Rechtsanwalt Adrian Keller, erfolglos an das Bau- und Justizdepartement, welches die Beschwerde mit Verfügung vom 20. August 2018 abwies, den Beschwerdeführern die Verfahrenskosten von CHF 1'200.00 auferlegte und diese zur Zahlung einer Parteientschädigung von CHF 1'022.05 (inkl. MWST und Auslagen) an C.____ verpflichteten.

E. 5.1

Die Gemeinden haben das Landschafts-, Orts- und Strassenbild zu schützen (§ 119 Abs. 3 PBG). Bauten und Aussenräume haben sich 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 (§ 145 PBG; § 63 KBV; SOG 2000 Nr. 21). Die (seit 1992) positiv formulierte ästhetische Generalklausel wehrt nicht nur Verunstaltungen ab, sondern gebietet eine befriedigende Einordnung. Es wird eine einordnende architektonische Gestaltung verlangt (Marcel Steiner: Die Ästhetikgeneralklauseln, BR 1994, S. 117). Bauten und Anlagen verunstalten das Ortsbild, wenn ein Gegensatz zum Bestehenden entsteht, der erheblich stört. Volumen, Gestaltung und Formgebung der Bauten und Aussenräume haben sich typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern (SOG 1995, Nr. 23).

E. 5.2

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dürfen bei positiv formulierten ästhetischen Generalklauseln strengere Massstäbe angelegt werden, als bei Normen, die bloss eine Verunstaltung verbieten. Diese sind aber sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (Urteile des Bundesgerichts 1C_148/2011, 1C_346/2007, 1P.280/2002, BGE 114 Ia 346). Im Übrigen belassen die Rechtsmittelinstanzen den zuständigen Behörden einen gewissen Ermessensspielraum, auch aufgrund ihrer örtlichen Kenntnisse. Ist der Einordnungsentscheid einer kommunalen Behörde nachvollziehbar, beruht er mithin auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so haben die Rechtsmittelinstanzen diesen zu respektieren und dürften das Ermessen der kommunalen Behörde nicht durch ihr eigenes ersetzen (BGE 141 II 245, nicht publ. E. 5.3 von Urteil 1C_265/2014; VWBES.2017.148 vom 10. Juli 2017 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_319/2016 vom 1. Februar 2017, E. 4.2.).

E. 5.3

Die Baukommission als Fachbehörde hat keine Verletzung der Ästhetik festgestellt und dem Baugesuch entsprochen. Das Verwaltungsgericht hat den Ermessensspielraum der fachkundigen Baubehörde zu respektieren. Die Beschwerdeführer üben sodann bloss Architekturkritik und legen nicht substantiiert dar, warum mit der Gestaltung der Pergola weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Anhand der Pläne ist im Übrigen nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Baute den Erfordernissen an die Gestaltung nicht entsprechen soll. Auch die bestehende Umgebung der streitbetroffenen Parzelle spricht nicht gegen die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts. Zu bedenken ist auch, dass der geplante Sitzplatz vom [...]weg aus wohl kaum einsehbar ist. Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet und ist somit vollumfänglich abzuweisen.

E. 6

Mit Beschwerde vom 3. September 2018 wandten sich die Beschwerdeführer, v.d. Rechtsanwalt Adrian Keller, an das Verwaltungsgericht und stellten folgende Rechtsbegehren:

Gleichzeitig wurde beantragt, den Beschwerdeführern eine Frist zur einlässlichen Beschwerdebegründung bis 1. Oktober 2018 anzusetzen.

E. 6.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die unterliegenden Beschwerdeführer die Kosten für das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht von CHF 1'000.00, unter solidarischer Haftbarkeit, zu tragen (§ 77 VRG i.V.m. Art. 106 ff. der eidgenössischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]).

E. 6.2

Die Parteientschädigung von C.____ ist gemäss der von Rechtsanwältin Barbara Obrecht Steiner am 28. März 2019 eingereichten Honorarnote, die angemessen ist und zu keinen Bemerkungen Anlass gibt, auf total CHF 842.20 (2.93 h à CHF 250.00 nebst CHF 49.50 Auslagen und CHF 60.20 MWST) festzusetzen und von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A.____ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'000.00, unter solidarischer Haftbarkeit, zu bezahlen.

3. A.____ haben C.____ eine Parteientschädigung von CHF 842.20 (inkl. Auslagen und MWST), unter solidarischer Haftbarkeit, auszurichten.

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
Gottesman

E. 7

Im Rahmen der fristgerechten Beschwerdebegründung vom 25. September 2018 bestätigten die Beschwerdeführer die in der Beschwerde gestellten Rechtsbegehren und beantragten zudem einen Augenschein.

E. 8

Mit Eingabe vom 17. Oktober 2018 teilte die kommunale Baukommission mit, dass sie auf eine Stellungnahme verzichte.

E. 9

Mit Vernehmlassung vom 17. Oktober 2018 äusserte sich das Bau- und Justizdepartement zur Beschwerde und beantragte die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

E. 10

Mit Stellungnahme vom 29. Oktober 2018 liessen sich C.____, v.d. Rechtsanwältin Barbara Obrecht Steiner, zur Beschwerde vernehmen und schlossen auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführer.

E. 11

Für die weiteren Ausführungen der Parteien wird auf die Akten verwiesen; soweit erforderlich, ist im Folgenden darauf einzugehen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61 sowie § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). A.____ sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.
2. Per 1. März 2013 trat die revidierte Kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft. Gemäss § 70 Abs. 2 KBV bleiben bis zur Revision der Zonenpläne namentlich die bestehenden Bestimmungen über die Gebäudelänge (§ 21 aKBV), die Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 22 bis 25 und 28 aKBV) und die Anhänge I bis III aKBV in Kraft. Die Einwohnergemeinde B.____ hat die Ortsplanungsrevision noch nicht abgeschlossen, den neuen Nutzungsplan indes bereits öffentlich aufgelegt. Die Vorinstanz kam unter Hinweis auf § 15 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) entgegen der Ansicht der Einwohnergemeinde B.____ zum Schluss, die Vorschriften der neuen KBV seien im Sinne einer negativen Vorwirkung bereits anwendbar. Da die hier relevanten Paragraphen zumindest inhaltlich weitgehend gleich geblieben sind, kann die Frage des anwendbaren Rechts offen bleiben. In Übereinstimmung mit dem angefochtenen Entscheid wird nachfolgend das neue Recht zitiert.
3. Die Beschwerdeführer beantragen einen Augenschein vor Ort, um den Charakter der Siedlung und die Fassadenansicht aufzeigen zu können. Gemäss § 52 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegengesetz (VRG, BGS 124.11) sind die Verwaltungsgerichtsbehörden

nicht an die Beweisanträge der Parteien gebunden. Sie können von Amtes wegen Beweiserhebungen anordnen. Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend hinreichend aus dem Baugesuch und den übrigen Verfahrensakten, inklusive Fotodokumentation. Zusätzlich stehen zur Beurteilung der Siedlung die öffentlich zugänglichen geografischen Informationssysteme zur Verfügung. Der Beweisantrag auf Durchführung eines Augenscheins ist demnach abzuweisen.

4. Die Beschwerdeführer monieren, der gedeckte Sitzplatz verletze den vorgeschriebenen Grenzabstand zu ihrem Grundstück.

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