

SO_GERICHTE VWBES.2018.489 vom 24. Juni 2019

SO Obergericht, 2019-06-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2018.489

FR: SO_GERICHTE VWBES.2018.489 du 24 juin 2019

IT: SO_GERICHTE VWBES.2018.489 del 24 giugno 2019

Erwägungen

E. 1

Der Regierungsrat genehmigte mit Beschluss Nr. 2006/1286 vom 4. Juli 2006 den Gestaltungsplan «Juraweg» in Dornach. Dieser umfasst die Parzellen GB Dornach Nrn. 903, 904, 905, 915, 916, 917 und 918. Diese sieben Grundstücke standen im Eigentum von vier Personen, welche den Gestaltungsplan initiierten, unterzeichneten und dazu auch eine entsprechende Vereinbarung abschlossen. Der Gestaltungsplan bezweckt primär die Erschliessung des Geltungsbereichs, sekundär werden generelle Baubereiche ausgeschieden und die Parkierung geregelt. Nach § 4 der Sonderbauvorschriften wird Baubereich 1 über den öffentlichen Fussweg (Breite 2.25 m) am nördlichen Rand des Perimeters und dessen Verbreiterung auf 3 m erschlossen. Die übrigen Baubereiche 2-5 werden mit einer zu erstellenden, neuen, 3 m breiten Zufahrtsstrasse (etwa in der Mitte des Perimeters), welche sich nach rund 45 m verzweigt, in nordwestlicher Richtung ab dem Juraweg erschlossen. Der Gestaltungsplan wurde von A.____, respektive dessen Firma [...] erarbeitet. A.____ (in der Folge Beschwerdeführer) ist diplomierter Architekt ETH/SIA und Eigentümer der beiden Parzellen GB Nrn. [...] und [...] auf denen die Baubereiche 1-3 liegen.

E. 1.1

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 Bauherr durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Nicht eingetreten werden kann auf die Ausführungen des Beschwerdeführers, die die Erteilung der Baubewilligung im Jahr 2013, die allfällige «Korrektur» der bereits ausgeführten Bauteile, die Liegenschaften Nr. 11, 15 und 17 und den Gestaltungsplan betreffen. Einziges Thema dieses Verfahrens ist der von der Baubehörde am 4. April 2018 verfügte Baustopp bezüglich der Liegenschaft Nr. 13.

E. 2

(Juraweg 15) nicht wie im Gestaltungsplan vorgesehen mit der neuen Erschliessungsstrasse, sondern auch, wie die Liegenschaft Nr. 17, über den verbreiterten Fussweg erschlossen wurde. Damit fehlt den beiden Grundeigentümern der Baubereiche 4 und 5 die Erschliessung, was zu verschiedenen Verfahren und Anträgen beim Gemeinderat führte. Es wurde sowohl die Aufhebung, die Änderung mit und ohne neues Planverfahren, als auch das Festhalten am Gestaltungsplan verlangt. Eine Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden.

E. 2.1

Gemäss § 150 des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1) sind bauliche Arbeiten, die ohne oder entgegen der Baubewilligung ausgeführt werden, auf Verfügung der Baubehörde unverzüglich einzustellen. Eine solche Verfügung tritt sofort in Kraft.

E. 2.2

Unter dem Baustopp oder der Baueinstellung wird der Befehl der Baubewilligungsbehörde gegenüber dem Bauherrn sowie mitwirkenden Unternehmern und deren Hilfspersonen verstanden, die bezeichneten Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und bis zu einer gegenteiligen Anordnung ruhen zu lassen. Mit der Baueinstellung wird bezweckt, den Ist-Zustand gegen eine laufende oder drohende Veränderung zu schützen. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn Bauarbeiten im Gange sind oder unmittelbar bevorstehen; wurden diese bereits abgeschlossen, gibt es nichts mehr einzustellen. In Fällen, wo eine Baubewilligung vorhanden ist, müssen zudem hinreichende Gründe für die Annahme bestehen, dass Arbeiten vorgenommen werden, welche durch die Baubewilligung nicht abgedeckt sind; massgebend ist folglich ein Vergleich zwischen den laufenden Arbeiten und der betreffenden Baubewilligung. Dabei folgt aus dem Charakter der Baueinstellung als vorsorglicher Massnahme sowie aus der Tendenz zu einer weiten Fassung der Baubewilligungspflicht, dass bereits die Gefahr, die vorgängige Kontrolle und Mitsprache zu vereiteln oder übermässig zu erschweren, eine Baueinstellung rechtfertigt; diese ist angebracht, wenn mit der ernsthaften Möglichkeit zu rechnen ist, dass ein in Ausführung begriffener Bau nicht zulässig ist. Die Prüfung der Frage, ob die Baubewilligungspflicht wirklich verletzt ist und zum Beispiel der Umfang der Baubewilligung überschritten wird, gehört ins nachfolgende Hauptverfahren. Die einstellende Behörde darf sich mit einer summarischen Untersuchung begnügen, was bedeutet, dass der Sachverhalt lediglich glaubhaft gemacht werden muss und die Behörde einer Abklärung im Einzelnen enthoben ist (AGVE 1996, S. 340; AGVE 1995, S. 434 f.; vgl. auch Bernhard Waldmann in Griffel / Liniger / Rausch / Thurnherr [Hrsg.]: FHB Öffentliches Baurecht, Zürich 2016 Rz. 6.8 und Fritzsche Christoph / Bösch Peter, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. Aufl. 2006, 24-7). 3. Schon ein summarischer Vergleich der in den Akten vorhandenen (rudimentären) Pläne des Beschwerdeführers mit den bewilligten Plänen zeigt, dass die ausgeführte Baute in wesentlichen Teilen nicht der Baubewilligung von 2013 entspricht. Es betrifft dies in erster Linie das Dach, die Raumaufteilung und die Geschossigkeit. Bewilligt wurde ein Satteldach, ausgeführt eine Art abgewinkeltes und abgestuftes Dach, dessen First angeblich tiefer gesetzt wurde. Ob dies tatsächlich so ist, muss offenbleiben, denn die entsprechende Behauptung des Beschwerdeführers fusst auf einer selbst erstellten Zeichnung, in der die entsprechende Höhenquote von Hand eingetragen wurde. Das erstellte Dach entspricht jedoch offensichtlich nicht den bewilligten Plänen. Aus der Tatsache, dass bei den Gebäuden Nrn. 15 und 17 ähnliche Dachformen bewilligt wurden, kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Erstellung dieser beiden Gebäude ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Bezüglich Raumaufteilung und damit Nutzung der Baute hat die Bauverwaltung festgestellt, dass mehr als die bewilligten zwei Wohneinheiten mit je einer Einliegerwohnung erstellt wurden. Sie hat den Beschwerdeführer aufgefordert, entsprechende Ausführungspläne und ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, um überprüfen zu können, was genau gebaut wurde und ob dies allenfalls bewilligungsfähig wäre. Der Beschwerdeführer hat sich bis jetzt geweigert, dies zu tun. Er hat selbst erstellte Revisionspläne eingereicht, die nicht sehr aussagekräftig und vorderhand als reine

Parteibehauptung zu qualifizieren sind. Damit ist zweifellos glaubhaft gemacht, dass die Raumaufteilung und Nutzung nicht der Baubewilligung von 2013 entsprechen. Bezüglich Geschossigkeit geht aus den sich in den Akten befindlichen Fotos hervor, dass die erstellte Baute nicht als dreigeschossig, sondern eben viergeschossig wahrgenommen wird. Dies ist offenbar (auch) auf den erstellten Parkunterstand zurückzuführen, dessen Erstellung von der Baubehörde ebenfalls noch überprüft werden muss, da die Möglichkeit besteht, dass die zulässige Gebäudelänge von 20 m überschritten wurde. Zudem ist von der Baubehörde noch die für die benachbarten Grundeigentümer zentrale Frage der Erschliessung zu klären. Würde dem Beschwerdeführer erlaubt, seine Baute fertig zu stellen, wäre möglicherweise die Erschliessung nach dem Gestaltungsplan von 2006 faktisch gar nicht mehr möglich (vgl. dazu einlässlich VGE.100.2017.317 in BVR 2019 S. 151 ff.). Dieser ist aber im Moment noch rechtskräftig und gültig. Das entsprechende Abänderungsverfahren ist, wie oben beschrieben, hängig. 4. Damit ist glaubhaft gemacht, dass die Baubewilligungspflicht verletzt und wesentlich von der Baubewilligung abgewichen wurde. Der Baustopp wurde zu Recht verfügt, die Beschwerde ist abzuweisen. Was genau gebaut wurde und in welchem Umfang die Bewilligungspflicht verletzt wurde, ist nun im Verfahren vor der Baubehörde Dornach zu klären. Diese hat dann zu entscheiden, ob eine nachträgliche Bewilligung möglich ist oder ob allenfalls ein Rückbau stattfinden muss. Ebenso ist die Frage der Erschliessung, respektive die der Abänderung des Gestaltungsplans (vgl. obige Ausführungen unter Ziffer I. 3.) zu klären. 5. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer als unterlegene Partei gestützt auf § 77 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) und Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu tragen und der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Kosten werden einschliesslich der Entscheidegebühr auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Der Vertreter der Beschwerdegegnerin hat eine Parteientschädigung von CHF 1869.24 geltend gemacht. Dies erscheint angemessen und ist demzufolge zuzusprechen.

E. 3

Schon ein summarischer Vergleich der in den Akten vorhandenen (rudimentären) Pläne des Beschwerdeführers mit den bewilligten Plänen zeigt, dass die ausgeführte Baute in wesentlichen Teilen nicht der Baubewilligung von 2013 entspricht. Es betrifft dies in erster Linie das Dach, die Raumaufteilung und die Geschossigkeit. Bewilligt wurde ein Satteldach, ausgeführt eine Art abgewinkeltes und abgestuftes Dach, dessen First angeblich tiefer gesetzt wurde. Ob dies tatsächlich so ist, muss offenbleiben, denn die entsprechende Behauptung des Beschwerdeführers fusst auf einer selbst erstellten Zeichnung, in der die entsprechende Höhenquote von Hand eingetragen wurde. Das erstellte Dach entspricht jedoch offensichtlich nicht den bewilligten Plänen. Aus der Tatsache, dass bei den Gebäuden Nrn. 15 und 17 ähnliche Dachformen bewilligt wurden, kann der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Erstellung dieser beiden Gebäude ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Bezüglich Raumaufteilung und damit Nutzung der Baute hat die Bauverwaltung festgestellt, dass mehr als die bewilligten zwei Wohneinheiten mit je einer Einliegerwohnung erstellt wurden. Sie hat den Beschwerdeführer aufgefordert, entsprechende Ausführungspläne und ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, um überprüfen zu können, was genau gebaut wurde und ob dies allenfalls bewilligungsfähig wäre. Der Beschwerdeführer hat sich bis jetzt geweigert, dies zu tun. Er hat selbst erstellte Revisionspläne eingereicht, die nicht sehr aussagekräftig und vorderhand als reine Parteibehauptung zu qualifizieren sind. Damit ist zweifellos glaubhaft gemacht, dass die

Raumaufteilung und Nutzung nicht der Baubewilligung von 2013 entsprechen. Bezüglich Geschossigkeit geht aus den sich in den Akten befindlichen Fotos hervor, dass die erstellte Baute nicht als dreigeschossig, sondern eben viergeschossig wahrgenommen wird. Dies ist offenbar (auch) auf den erstellten Parkunterstand zurückzuführen, dessen Erstellung von der Baubehörde ebenfalls noch überprüft werden muss, da die Möglichkeit besteht, dass die zulässige Gebäudelänge von 20 m überschritten wurde. Zudem ist von der Baubehörde noch die für die benachbarten Grundeigentümer zentrale Frage der Erschliessung zu klären. Würde dem Beschwerdeführer erlaubt, seine Baute fertig zu stellen, wäre möglicherweise die Erschliessung nach dem Gestaltungsplan von 2006 faktisch gar nicht mehr möglich (vgl. dazu einlässlich VGE.100.2017.317 in BVR 2019 S. 151 ff.). Dieser ist aber im Moment noch rechtskräftig und gültig. Das entsprechende Abänderungsverfahren ist, wie oben beschrieben, hängig.

E. 4

Damit ist glaubhaft gemacht, dass die Baubewilligungspflicht verletzt und wesentlich von der Baubewilligung abgewichen wurde. Der Baustopp wurde zu Recht verfügt, die Beschwerde ist abzuweisen. Was genau gebaut wurde und in welchem Umfang die Bewilligungspflicht verletzt wurde, ist nun im Verfahren vor der Baubehörde Dornach zu klären. Diese hat dann zu entscheiden, ob eine nachträgliche Bewilligung möglich ist oder ob allenfalls ein Rückbau stattfinden muss. Ebenso ist die Frage der Erschliessung, respektive die der Abänderung des Gestaltungsplans (vgl. obige Ausführungen unter Ziffer I. 3.) zu klären.

E. 5

Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer als unterlegene Partei gestützt auf § 77 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) und Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu tragen und der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zu bezahlen. Die Kosten werden einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Der Vertreter der Beschwerdegegnerin hat eine Parteientschädigung von CHF 1869.24 geltend gemacht. Dies erscheint angemessen und ist demzufolge zuzusprechen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. A. ___ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 2'000.00 zu bezahlen.
3. A. ___ hat B. ___ eine Parteientschädigung von CHF 1'869.25 (inkl. Auslagen und MWSt.) zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Zwischenentscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen 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

Kaufmann

Auf eine gegen das vorliegende Urteil erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil 1C_435/2019 vom 29. August 2019 nicht ein.

E. 6

Ebenfalls am 4. April 2018 erliess die Baubehörde als Ersatz ihrer Verfügung vom 23. März 2018 eine neue Verfügung mit einem sofortigen Baustopp. Begründet wurde der neue Baustopp damit, dass die Erschliessung nicht gemäss Gestaltungsplan ausgeführt worden und zudem die Abgrabungen im Sockelgeschoss nicht bewilligungsfähig seien. Die Ausführung des Gebäudes entspreche insgesamt nicht den bewilligten Plänen aus dem Jahr 2013. Solange keine rechtsgültige Erschliessung erstellt und die Veränderungen auf ihre Bewilligungsfähigkeit überprüft und allenfalls publiziert worden seien, dürfe an der Baustelle nicht mehr weitergearbeitet werden. Auch gegen diese Verfügung erhob Rechtsanwalt Dr. R. Müller namens und im Auftrag des Beschwerdeführers am 12. April 2018 Beschwerde beim BJD. Er beantragte wiederum die Aufhebung der Verfügung vom 4. April 2018 und die Gewährung der aufschiebenden Wirkung per sofort. Am 13. April 2018 wurde auch dieser Beschwerde die aufschiebende Wirkung gewährt.

E. 7

Mitte Mai 2018 forderte die Baubehörde den Beschwerdeführer auf, ein vollständiges Baugesuch einzureichen, da es sich bei den vorgenommenen Änderungen um grundlegende Abweichungen von den genehmigten Unterlagen handle. Sämtliche Änderungen gegenüber den bewilligten Plänen müssten dargestellt und erkennbar sein. Der Beschwerdeführer reichte daraufhin am 25. Mai 2018 ein «kleines» Baugesuch als Umnutzungsgesuch ein. Dieses wurde jedoch von der Baubehörde nicht akzeptiert und der Beschwerdeführer erneut aufgefordert, bis zum 9. Juli 2018 ein vollständiges Baugesuch einzureichen.

E. 8

Am 11. Juli 2018 nahmen die Bauverwaltung und am 8. August 2018 die Beschwerdegegnerin B.____, vertreten durch Rechtsanwalt N. Camara, Stellung zur Beschwerde. Der Beschwerdeführer replizierte mit Schreiben vom 12. Oktober 2018. Am 7. Dezember 2018 erliess das BJD folgende Verfügung: 1. Die Beschwerde von A.____, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. R. Müller, wird abgewiesen. 2. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidungsbüher) von Fr. 1'500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. 3. Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin B.____, vertreten durch Rechtsanwalt N. Camara, eine Parteientschädigung von Fr. 1'826.15 zu bezahlen. Zur Begründung führte das BJD zusammengefasst aus, beim Baustopp handle es sich um eine vorsorgliche Massnahme, die in der Regel sofort in Kraft trete. Es solle verhindert werden, dass ein rechtswidriger Zustand vergrössert und allenfalls nur mit hohem Aufwand beseitigt werden könne. Da es sich um eine widerruf- und abänderbare Anordnung handle, die in der Regel unter Zeitdruck ergehe, genüge grundsätzlich der Anschein der Rechtswidrigkeit. Im darauffolgenden Baugesuchsverfahren oder im Rechtsmittelverfahren gegen den Baustopp sei dann zu ermitteln, ob der Verdacht auf eine rechtswidrige Bautätigkeit begründet gewesen sei. Vorliegend habe die Baubehörde von Dornach festgestellt, dass nicht nur die

Erschliessung der Liegenschaft nicht dem bewilligten Gestaltungsplan entspreche, sondern es seien auch diverse Änderungen am Gebäude selbst, insbesondere an der Dachform, durch Abgrabungen an der Fassade, an der Garage und der Aufteilung des Gebäudes im Innern vorgenommen worden. Dass die vorgenommenen Änderungen bewilligungspflichtig seien, sei von keiner Seite bestritten. Die Bauherrschaft bringe jedoch vor, diese Änderungen seien von der örtlichen Baubehörde teilweise bereits bewilligt worden, resp. eine Bewilligung könne auch erst nach Beendigung des Bauvorhabens mittels Planaustauschverfahren erteilt werden, was in Dornach üblich sei. Gemäss § 12 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) seien Abweichungen von genehmigten Plänen der Baubehörde vor Ausführung der entsprechenden Arbeiten zur Kenntnis zu bringen. Diese wiederum entscheide, ob die Änderung bewilligt werde, ob es sich um wesentliche Änderungen handle, die publiziert werden müssten. Andere Abweichungen, welche den geltenden Bauvorschriften nicht widersprüchen, könne die Baubehörde ohne erneute Publikation bewilligen. Im vorliegenden Fall entspreche die vorhandene Zufahrt zur Liegenschaft Nr. 13 nicht dem geltenden Gestaltungsplan und der Auflage in der Baubewilligung. Ein Baustopp oder gar ein Nutzungsverbot der Liegenschaft sei alleine aus diesem Grund jedoch kaum zu rechtfertigen, umso mehr als die Bewilligung der vorhandenen Erschliessung dereinst im Rahmen einer Nutzungsplanänderung, welche im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats liege, nicht a priori ausgeschlossen sei. Hingegen erschienen die von der Baubehörde geltend gemachten Abweichungen von den bewilligten Plänen massiv. Ein formeller Entscheid der Baubehörde zu diesen Änderungen fände sich nicht in den Akten, weshalb offensichtlich eine Prüfung, ob sie den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen entsprechen und allenfalls bewilligt werden könnten, bis jetzt nicht vorgenommen worden sei. In der Ansicht der Nordwestfassade von 2018 schein jedenfalls ein möglicherweise bereits rechtswidrig bewilligter Zustand um einiges vergrössert worden zu sein. Durch die veränderte Dachform, die Abgrabungen und den Carport wirke die Baute nun mindestens drei-, wenn nicht sogar viergeschossig. Auch die neue Aufteilung im Innern der Liegenschaft mit vier Wohnungen entspreche nicht den Bestimmungen des Zonenreglements, welches nur Einfamilienhäuser, Doppel- oder Zweifamilienhäuser zulasse. Eine Änderung des ursprünglich bewilligten Baugesuchs in diesem Umfang sei als wesentlich zu qualifizieren, für welche das ordentliche Baugesuchsverfahren durchzuführen sei. Dies müsste der Bauherr wissen, der zugleich als Architekt ETH und somit als Fachmann fungiere. Würden Pläne bei der Baubehörde eingegeben, bedeute dies noch lange nicht, dass diese nun nach möglichen Änderungen suchen müsse. Auch während der Bauausführung müsse nicht auf der Baustelle nach Abweichungen von den bewilligten Plänen gefahndet werden. Solche Änderungen habe der Bauherr nach Wortlaut von § 12 KBV der Baubehörde zur Kenntnis zu bringen. Von einer Duldung oder gar Gutheissung der vorgenommenen Änderungen durch die Baubehörde habe der Bauherr somit nicht ausgehen dürfen. Der Baustopp sei somit gerechtfertigt und nicht zu beanstanden, insbesondere da im vorliegenden Fall eine mögliche Vergrösserung des rechtswidrigen Zustands der Baute nicht ohne weiteres folgenlos bleiben müsse, wie dies die Bauherrschaft annehme. Die Baubehörde habe nun die teilweise bereits umgesetzten und die neu geplanten künftigen baulichen Massnahmen auf ihre Bewilligungsfähigkeit hin zu überprüfen und entsprechend zu entscheiden.

E. 9

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 erhob A. ____, vertreten durch Dr. R. Müller, Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellte folgende Anträge: 1. Es seien die

angefochtene Verfügung sowie die Verfügungen der Baubehörde Dornach vom 23.3.2018 und 4.4.2018 aufzuheben. 2. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung beizumessen. 3. Es sei für die Begründung sowohl des Antrages auf aufschiebende Wirkung wie auch für die Begründung in der Hauptsache eine angemessene Frist zu gewähren. 4. Unter o/e-Kostenfolge Zur Begründung wurde innert erstreckter Frist ausgeführt, bei den beiden Gebäuden Nrn. 17 und 15 sei während der Bauausführung auch von den Plänen abgewichen worden. Dies sei alles zum Teil auf Vorschlag und im Einverständnis mit der Bauverwaltung Dornach erfolgt, die die beiden Gebäude auch abgenommen und damit bewilligt habe. Der Bauverwalter habe von der Erstellung des Carports mit der Abgrabung am Haus Nr. 13, aber auch von der Änderung des Daches analog der benachbarten Gebäude, Kenntnis gehabt. Zu keiner Zeit sei jedoch eine Intervention erfolgt. Aufgrund der bisherigen Praxis, wonach jeweilen nach Fertigstellung Revisionspläne eingereicht worden seien, habe der Beschwerdeführer auch das Haus Nr. 13 mit der Dachform analog Nr. 15 und 17, sowie mit einer Geschosseinteilung, wie dies bereits bei Nr. 17 der Fall gewesen sei, erstellt. Die entsprechenden Pläne habe er dem damaligen Bauverwalter vorgelegt, welcher diese aber noch nicht habe entgegennehmen wollen. Zudem sei das erstellte Gebäude bezogen auf die Höhe über Meer deutlich tiefer gelegt worden, als das ursprünglich bewilligte Projekt vorgesehen hätte. Auch dies habe den Beschwerdeführer veranlasst, in der Änderung des Projektes kein massgebliches Problem zu sehen. Der Beschwerdeführer habe der Baubehörde ein geändertes Baugesuch eingereicht, welches aufzeige, wie das Gebäude geändert werden könnte, damit die Vorschriften eingehalten würden. Die Baubehörde habe sich aber geweigert, diese Projektänderung auszuschreiben, mit der Begründung, es handle sich um ein laufendes Verfahren, ein neues Baugesuch sei nicht möglich. Wenn aber aufgezeigt werden könne, dass das bereits erstellte Gebäude so angepasst werden könne, dass es bewilligungsfähig sei, ergebe sich daraus logischerweise, dass kein Baustopp angezeigt sei. Bezüglich Sockelgeschoss / Abgrabungen zeige der beiliegende Plan «Vorschlag Ergänzungen» (Beilage 4 zur Beschwerde), dass durch teilweise Aufschüttungen vor dem Sockelgeschoss mit Stützmauern eine Bepflanzung am Sockelgeschoss vorgenommen werden könne, womit dieses weniger abgegraben sei. Die Dachform entspreche nicht dem bewilligten Baugesuch, hingegen sei die Kniewandhöhe, entgegen der Ansicht der Baubehörde, eingehalten. Bei den benachbarten Gebäuden sei dies keine Frage gewesen, diese Betrachtungsweise entspreche offenbar der (vorherigen) Praxis der Baubehörde im Umgang mit diesen Dachformen. Falls man diese Messweise nicht als richtig ansehen könne, könnte das Dachgeschoss gemäss der Beilage 4 um «Flügel», die jeweils an den Ecken auf Stützen stünden, erweitert werden. Die Anzahl Wohneinheiten sei eingehalten, es handle sich im vorliegenden Fall um ein Zweifamilienhaus mit zwei zusätzlichen Zweieinhalbzimmerwohnungen. Auch unter dem Aspekt der erwünschten Verdichtung sei nicht einzusehen, weshalb die Zahl der Wohnungen in einem Gebäude beschränkt werden sollte, wenn die übrigen Parameter stimmen würden.

E. 10

Mit Verfügung vom 21. Dezember 2018 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt und die Bauherrschaft darauf hingewiesen, dass sie auf eigenes Risiko baue.

E. 11

Mit Schreiben vom 26. Februar 2019 nahm die Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Dornach Stellung. Das Gebäude mit dem Carport, welcher als dreiseitig geschlossenes Gebäude zur Gebäudelänge hinzugerechnet werden müsse, habe nun eine Gesamtlänge von

36.84 m, dies in einer Zone, die eine Gebäudelänge von 20.00 m zulasse. Dies führe dazu, dass die im Gestaltungsplan bewilligte Erschliessung nicht mehr gebaut werden könne. Es bestehe der Verdacht, dass der Beschwerdeführer von Anfang an eine andere Erschliessung habe erstellen wollen, die er Schritt für Schritt, durch die verschiedenen Baumassnahmen und vollendete Tatsachen schaffend, habe erzwingen wollen. Es möge sein, dass bei den bestehenden Gebäuden alles abgenommen worden sei. Für den strittigen Bau gebe es jedoch keine Bewilligung; es sei auf eigenes Risiko gebaut worden. Das Unrecht sei dem Einsprecher wohl bewusst. Als Architekt ETH/SIA mit 30-jähriger Berufserfahrung könne ihm Gutgläubigkeit nicht attestiert werden. Es sei nicht wahr, dass die Bauherrschaft neue Pläne eingereicht habe. Der Forderung des Bauverwalters nach zwei getrennten Anträgen (Carport und Haus) sei nie nachgekommen worden. Es seien auch keine Pläne geliefert worden, die auf die Mängel von zu vielen Geschossen usw. eingegangen wären. Erst beim Verwaltungsgericht seien neue Pläne eingereicht worden. Die Bauverwaltung habe keine solchen erhalten. Eventuelle Möglichkeiten der Anpassung seien aber nicht mit dem Verwaltungsgericht zu klären, sondern anhand der geforderten neuen Pläne mit der Bauverwaltung. Es werde beantragt, die aufschiebende Wirkung des Baustopps aufzuheben, diesen zu bestätigen und die Verfahrenskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

E. 12

Das BJD beantragte mit Schreiben vom 1. März 2019 die Beschwerde abzuweisen, unter Kostenfolge für den Beschwerdeführer. Zur Begründung wurde vollumfänglich auf die Akten und die angefochtene Verfügung vom 7. Dezember 2018 verwiesen.

E. 13

Die Beschwerdegegnerin B.____, vertreten durch Rechtsanwalt N. Camara, nahm mit Schreiben vom 21. März 2019 Stellung und beantragte die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, unter o/e Kostenfolge. Dass der ehemalige Bauverwalter eine bessere Lösung für die Parkierung verlangt habe, sei aus der Luft gegriffen und nicht belegt. Es werde nochmals darauf hingewiesen, dass die vermeintliche Lösung mit dem Carport die korrekte Umsetzung des Gestaltungsplanes aus dem Jahre 2006 verhindere. Die Umsetzung dieses Gestaltungsplanes sei aber gerade ein Bestandteil der Baubewilligung gewesen. Bezüglich der benachbarten Gebäude sei die angebliche Absprache mit der Bauverwaltung nicht belegt und werde bestritten. Auch könne mit dem Hinweis auf die Abnahme der anderen Gebäude kein Recht für die Abnahme des aktuellen Gebäudes abgeleitet werden. Einzig die Einhaltung der Baubewilligung und der entsprechenden Gesetze sei massgebend. Es gebe keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht. Der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung gehe dem Rechtsgleichheitsprinzip im Konfliktfall vor. Die Behauptung, die damalige Bauverwaltung sei mehrmals auf dem Grundstück gewesen und müsse die Änderungen gegenüber der Baubewilligung wahrgenommen haben, sei eine reine Mutmassung des Beschwerdeführers. Dies sei weder belegt noch glaubhaft gemacht. Die vorübergehende Duldung eines rechtswidrigen Zustandes hindere die Behörde im Übrigen nicht an der späteren Behebung dieses Zustandes. Allem Anschein nach berufe sich der Beschwerdeführer sinngemäss auf den Vertrauensschutz aufgrund einer unrechtmässigen bisherigen Praxis. Wer aber die Unrichtigkeit einer behördlichen Auskunft gekannt habe oder hätte erkennen sollen, könne sich nicht auf sein Vertrauen berufen. Der Beschwerdeführer mit einer langjährigen Berufstätigkeit als Architekt hätte die fehlerhafte Praxis kennen müssen. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht bestehe zudem nicht. Das Verwaltungsgericht sei nicht zuständig, Baugesuche oder mögliche Änderungen

an diesen erstinstanzlich zu prüfen. Daher sei auf die verschiedenen im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Vorschläge und Varianten nicht einzugehen.

E. 14

Der Vertreter des Beschwerdeführers hat mit Eingabe vom 12. April 2019 zur Stellungnahme der Beschwerdegegnerin nochmals Stellung genommen und Fotos und weitere Beweismittel eingereicht.

E. 15

Die Parteien konnten sich hinreichend äussern und es wurde ihnen Gelegenheit gegeben, eine Kostennote einzureichen. Damit erweist sich das vorliegende Verfahren als spruchreif. Für die Rechtsbegehren und die Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Die Abnahme weiterer Beweismittel erweist sich nicht als nötig. II.

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