

SO_GERICHTE VWBES.2020.180 vom 16. Dezember 2019

SO Obergericht, 2019-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2020.180

FR: SO_GERICHTE VWBES.2020.180 du 16 décembre 2019

IT: SO_GERICHTE VWBES.2020.180 del 16 dicembre 2019

Erwägungen

E. 1

Am 7. Juni 2019 reichten C.____ bei der Bau-, Werk- und Planungskommission Dornach (BWPK) ein Baugesuch für einen teilweisen Ersatz des Garagendachs und abgewitterter Mauerwerksteile der Garage auf GB Dornach Nr. [...] ein. Das Grundstück steht im Eigentum von C.____. Projektverfasser war D.____. Dabei sollte der westliche Teil des Garagendachs bis auf Höhe des Daches des westlich gelegenen Gebäudes auf GB Dornach Nr. [] angehoben werden, wobei zugleich die Erneuerung des gesamten ca. 5 m langen Dachs geplant war. Zudem sollte die hintere Wand der Garage um rund einen halben Meter bis an die Grenze zur Parzelle Nr. [...], zu deren Lasten ein Grenzbaurecht besteht, verschoben werden.

E. 1.1

Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (§ 2 Abs. 3 Kantonale Bauverordnung, KBV, BGS 711.61; § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). A.____ und B.____ sind als Nachbarn und Wegrechtsbelastete durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 1.2

Zulässige Beschwerdegründe sind nach § 67bis Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) die Verletzung von kantonalem und Bundesrecht, wobei die Überschreitung oder der Missbrauch des Ermessens als Rechtsverletzung gelten (lit. a), sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts. Unangemessenheit kann vor Verwaltungsgericht nicht (mehr) gerügt werden, da bereits eine Rechtsmittelinstanz als Vorinstanz entschieden hat. Zu beachten ist zudem die Gemeindeautonomie (§ 67bis Abs. 2 VRG).

2. Die Beschwerdeführer wenden zunächst ein, es müsse als bestritten gelten, dass für das betreffende Gebäude jemals eine Baubewilligung erteilt worden sei. Die Vorinstanz hält dazu fest, es sei unbestritten, dass die infrage stehende Garage seit über 40 Jahren bestehe und unter anderem zum Abstellen von Motorfahrzeugen benutzt werde. Dies ist zwar nicht unbestritten, dennoch aber offensichtlich. Schon aufgrund der Form des Grundstücks der Beschwerdegegnerin ist klar (und dies geht auch aus Prozessen der Parteien aus dem Jahr 2006 [VWBES.2006.386/387] hervor), dass der östliche Teil des Grundstücks als (überdeckte) Tenndurchfahrt zum Erreichen des westlichen Teils diene, auf dem das Gebäude Nr. [] steht. Die Form des Gebäudes Nr. [] als klassische Garage und die Tatsache, dass abgewitterte Mauerteile ersetzt werden sollen, weist auf ein Alter hin, das klar über 30 Jahren liegt (ebenso das Grenzbaurecht, siehe unten). Aus dem

Grundbuchauszug geht im Übrigen hervor, dass das Fahrwegrecht am 17. Oktober 1984 ins Grundbuch eingetragen wurde, und schliesslich ist den Beschwerdeführern als angrenzenden Nachbarn die Bedeutung und Nutzung des Gebäudes Nr. [] mit Sicherheit bewusst.

3. Die Beschwerdeführer bringen gegen das eigentliche Bauvorhaben nichts Substantiiertes vor. Beim Verschieben der westlichen Mauer direkt auf die Grenze (bei seit 1938 bestehendem Grenzbaurecht) und der Angleichung des Daches an die Dachhöhe des sich westlich auf GB Nr. [...] befindlichen Gebäudes handelt es sich um geringfügige bauliche Erweiterungen, die nicht zu beanstanden sind. Im Übrigen sind nur Renovationsarbeiten geplant. Die gesamten Massnahmen sind durch die Besitzstandsgarantie nach § 34ter des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) abgedeckt. Selbst wenn die Erschliessung der Garage an sich heute nicht mehr bewilligt werden könnte, sprengen die vorgesehenen Erweiterungen der Garage den Rahmen der Bestandesgarantie nicht (vgl. VWBES.2020.111 vom 31. Juli 2020 E.6.1). Es kann auf E.7 des angefochtenen Entscheids verwiesen werden.

4. Die Parteien dieses Verfahrens streiten aus verschiedenen Gründen seit ungefähr 20 Jahren. Es erstaunt daher nicht, dass die im vorliegenden Verfahren gemachten Vorbringen gar nicht das Bauvorhaben der Beschwerdegegner betreffen, sondern in erster Linie die Erschliessung und die offensichtlich seit langem bestehende Nutzung der fraglichen Garage. Die Erschliessung erfolgt jedoch seit 1984 über ein privatrechtliches Fahrwegrecht, welches im Grundbuch eingetragen und gar nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist. Im Entscheid vom 5. Juni 2007 hat das Verwaltungsgericht lediglich dem privatrechtlichen Fahrwegrecht die Nutzung als öffentlich-rechtliche Erschliessung abgesprochen und die Erstellung eines Carports und weiterer Parkplätze nicht genehmigt. Die damals und heute noch bestehende Erschliessung und Nutzung war nicht Gegenstand des damaligen Verfahrens und die Beschwerdeführer können heute nichts für sich daraus ableiten. Das Gebäude und die Nutzung als Garage geniessen Bestandesschutz. Die Baubewilligung wurde zu Recht erteilt. Damit besteht auch kein Raum, den Beschwerdegegnern die Auflage zu machen, das Gebäude Nr. [] dürfe nicht als Autounterstand genutzt werden.

5. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben A.____ und B.____ gemäss § 77 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 124.11) i.V.m. Art. 106 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen und mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen sind. Zudem haben sie den Beschwerdegegnern die Parteikosten zu ersetzen. Rechtsanwalt Dr. R. Müller macht einen Aufwand von 6 Stunden und 15 Minuten zu CHF 225.00/h und Auslagen von CHF 40.00, total CHF 1'557.60 (inklusive MwSt.) geltend, was angemessen ist.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A.____ und B.____ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

3. A.____ und B.____ haben C.____ und D.____ eine Parteientschädigung von CHF 1'557.60 zu bezahlen.

Rechtsmittel:Gegen diesen Entscheid 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

E. 2

Gegen das Baugesuch erhoben A.____ und B.____, vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Nüssli, Einsprache. Die BWPK wies die Einsprache mit Entscheid vom 16. Dezember 2019 ab und erteilte die Baubewilligung (mit den üblichen Auflagen). Das Baugesuch beinhalte neben der Sanierung der bestehenden Garage auch eine Erweiterung in Richtung Westen und in geringem Umfang eine Erhöhung des Daches. Gegen die angrenzende Parzelle bestehe ein Grenzbaurecht, welches erlaube, einen unmotivierten Zwischenraum zu eliminieren. Dies erscheine sinnvoll und sei rechtlich im Rahmen dessen, was die BWPK bewilligen könne. Ebenso verhalte es sich mit der teilweisen Erhöhung des Daches. Alles Übrige, was die Einsprecher vorbrächten, sei nicht Gegenstand des Baugesuchsverfahrens.

E. 3

Gegen diesen Entscheid erhoben A.____ und B.____ mit Schreiben vom 20. Dezember 2019 Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement (BJD). Dieses wies die Beschwerde mit Verfügung vom 29. April 2020 ab, auferlegte den Beschwerdeführern die Kosten und verpflichtete sie, den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen. Unbestritten sei, dass die infrage stehende Garage seit über 40 Jahren bestehe und unter anderem zum Abstellen von Motorfahrzeugen benutzt werde. Die ursprünglichen Urteile von Verwaltungsgericht und Bundesgericht seien in diesem Baugesuchsverfahren nicht massgebend, da die nun infrage stehende Garage beim damaligen Bauprojekt abgerissen und neu durch einen Carport hätte ersetzt werden sollen. Dieser wäre grösser geworden, hätte Platz für 4 Motorfahrzeuge geboten und den Bewohnern der 8 geplanten Wohnungen dienen sollen. Vorliegend handle es sich um die Sanierung und geringfügige Erweiterung eines bestehenden Gebäudes, welches inklusive Zufahrt einmal bewilligt worden sei. Die Zufahrt bilde nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. An der bestehenden Nutzung der Garage ändere sich durch die geplanten Arbeiten überhaupt nichts. Es werde kein neuer Raum zum Parkieren geschaffen und die Erhöhung des Daches führe auch sonst zu keiner Nutzungsänderung. Es komme durch die Sanierung zu keinem Mehrverkehr in den Hinterhof. Die Garage sei daher sowohl bezüglich ihrer Substanz als auch ihrer Nutzung in ihrem Bestand zu schützen.

E. 4

Gegen diesen Entscheid erhoben A.____ und B.____ (in der Folge Beschwerdeführer), beide vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Nüssli, mit Eingabe vom 14. Mai 2020 frist- und formgerecht Beschwerde und stellten folgende Rechtsbegehren:

Zur Begründung führten sie innert Nachfrist aus, es gelte als bestritten, dass jemals eine Baubewilligung erteilt worden sei. Das Verwaltungsgericht habe im Jahr 2007 der bestehenden Zufahrt zum Hinterhof die Eignung als öffentlich-rechtliche Erschliessung abgesprochen. Selbst wenn sich die Beschwerdegegner für die Benützung der betreffenden Zufahrt auf ein privatrechtliches Wegrecht berufen könnten, ändere dies nichts daran, dass diese Zufahrt die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nicht erfülle und daher nicht als ausreichende Erschliessung im baurechtlichen Sinn gelten könne. Eine allfällige Bestandesgarantie für die Garage sei spätestens anlässlich des Umbaus der Liegenschaften []strasse [] ■ [] dahingefallen. Dieses Umbauprojekt sei schliesslich mit Ausnahme des geplanten Carports und ohne die Realisierung von Parkflächen im Hinterhof bewilligt worden. Damit sei eine neue Bewilligungssituation geschaffen worden, welche die Beibehaltung des bestehenden Gebäudes als Garage für die Nutzung als Parkplatz nicht mehr vorsehe. Es gelte deshalb, die Frage der gesetzeskonformen Erschliessung auch im vorliegenden Fall von Amtes wegen zu prüfen. Weil der Hinterhof weiterhin trotz fehlender Bewilligung und ungenügender Zufahrt als Parkfläche genutzt und dies stillschweigend geduldet werde, sähen sich die Beschwerdeführer veranlasst, die Anordnung eines ausdrücklichen Verbotes zur Nutzung des Gebäudes als Autounterstand zu beantragen.

E. 5

Das BJD beantragte am 29. Juni 2020 die Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolge. Es verwies auf die angefochtene Verfügung und zusätzlich darauf hin, dass der Bestandsschutz auch deshalb gelte, weil weder für die Vorinstanz noch für das Verwaltungsgericht Widerrufsründe vorlägen, welche die Nutzung verbieten würden. Das BJD kenne die Urteile des Verwaltungs- und Bundesgerichts. In der Praxis verhalte es sich so, dass man in Dornach noch ganz viele private, sehr schmale Zugangswege finde, welche mit Recht auch heute noch der Erschliessung dienen. Wegen den schmalen Zugangswegen gebe es im übrigen Dornach keine Probleme.

E. 6

C.____ und D.____ (in der Folge Beschwerdegegner), vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller, beantragten am 27. Juli 2020 die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter o/e-Kostenfolge. Schon die Beschaffenheit der strittigen Garage beweise, dass diese einzig zum Zweck des Einstellens von Autos erstellt worden sei. Zudem bestehe das Gebäude nachweislich seit mehr als 40 Jahren, was nötigenfalls auch mit Zeugenaussagen belegt werden könnte. Verständlicherweise lägen heute keine Baugesuchsunterlagen mehr vor. Im Urteil aus dem Jahr 2007 sei es lediglich um die Frage gegangen, ob die Zufahrt öffentlich-rechtlich als genügende Erschliessung für den geplanten Carport anzusehen sei. Dies habe das Verwaltungsgericht seinerzeit für neue Nutzungen verneint. Tatsache sei aber, dass die Zufahrt über Jahrzehnte und auch heute noch ■ auch von den Beschwerdeführern ■ benutzt werde, ohne dass es je zu einem Unfall gekommen wäre. Es sei möglich, Fahrzeuge im Hinterhof zu wenden, sodass vorwärts auf die Strasse ausgefahren werden könne. Jedenfalls aber bestehe für das strittige Garagengebäude in Bezug auf die Erschliessung die Bestandesgarantie. Bei Bestandesbauten, die unbestrittenermassen seit mehr als 30 Jahren bestünden, werde praxismässig kein Nachweis einer Bewilligung verlangt, denn kaum jemand werde nach so langer Zeit privat noch über diese Unterlagen verfügen. Mit der seinerzeitigen Ablehnung des Baugesuchs über den Carport sei eben gerade nicht über die Aufhebung der bestehenden Nutzungen entschieden, sondern lediglich die Bewilligung einer neuen

Nutzung verweigert worden.

Auf das neu vorgebrachte Begehren eines Verbots der Zufahrt sei nicht einzutreten, denn die Voraussetzungen seien weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht gegeben. Die Parzellen der Beschwerdegegner verfügten über ein grundbuchlich gesichertes Wegrecht, was für sich schon Beweis sei, dass seit langer Zeit eine Zufahrt bestanden habe, ansonsten man kein Wegrecht begründet hätte.

E. 7

Die BWPK hat auf eine Stellungnahme verzichtet und die Parteivertreter haben ihre Kostennoten eingereicht, wobei Rechtsanwalt Nüssli eine persönliche Stellungnahme seiner Mandanten an das Verwaltungsgericht beigefügt hat. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wurde mit dem Hinweis, dass auf eigene Gefahr gebaut werde, abgewiesen. Die Sache erweist sich damit als spruchreif. Die zusätzlich beantragten Beweismassnahmen (Edition, Augenschein, Partei- und Zeugenbefragung) sind unnötig und daher in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen. Es wird im Grundsatz auf die Akten und die Ausführungen der Parteien in ihren Rechtsschriften verwiesen. Soweit nötig ist im Folgenden speziell darauf einzugehen.

II.

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