

SO_GERICHTE VWBES.2023.372 vom 3. Mai 2021

SO Obergericht, 2021-05-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.372

FR: SO_GERICHTE VWBES.2023.372 du 3 mai 2021

IT: SO_GERICHTE VWBES.2023.372 del 3 maggio 2021

Erwägungen

E. 1

Mit Verfügung vom 3. Mai 2021 erteilte die Baukommission B.____ unter Auflagen und Bedingungen C.____ und D.____ (nachfolgend: Bauherrschaft) die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück GB B.____ Nr. [...]. Das Bau- und Justizdepartement (BJD) hiess die von A.____ dagegen erhobene Beschwerde am 15. Dezember 2021 gut und hob die Verfügung der Baukommission B.____ auf.

E. 1.1

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] i.V.m. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz [GO, BGS 125.12]).

E. 1.2

Die Bauherrschaft führt in ihrer Eingabe vom 16. Februar 2024 im Wesentlichen aus, die Beschwerde sei trölerisch und lediglich als Zweck für eine Verfahrensverzögerung zu qualifizieren. Die Beschwerdeführerin torpediere mit einem umfangreichen Katalog an Einwänden das Bauprojekt. Dieser Katalog decke einen Grossteil der Vorschriften des öffentlichen Bau- und Planungsrechts ab. Ungeachtet dessen, ob die Vorinstanzen die Einwände als offensichtlich unbegründet qualifizieren würden, trage sie dieselben Einwände im nachfolgenden Beschwerdeverfahren erneut vor. Baueinsprachen seien rechtsmissbräuchlich, wenn mit ihnen Zwecke verfolgt würden, für welche sie nicht bestimmt seien. Die Eingaben der Beschwerdeführerin würde erkennen lassen, dass ihre Intention auf Beübung der Instanzen durch eine unsinnige, auf systematische Behinderung und auf Zeitgewinn angelegte trölerische Prozessführung und damit der Schikane der Beschwerdeführer ausgerichtet sei. Die Beschwerdeführerin ergreife seit mehr als vier Jahren sämtliche ihr zur Verfügung stehenden Rechtsmittel gegen das Bauvorhaben der Bauherrschaft. Die Intention der Beschwerdeführerin zur Beschwerdeerhebung ziele offenkundig nicht auf die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und die Einwirkung der Baute auf ihr Grundstück ab. Vielmehr habe sie es auf die Erschliessung ihres Grundstücks GB B.____ Nr. [...] mittels eines Wegrechts auf dem benachbarten Grundstück GB B.____ Nr. [...] oder eine finanzielle Beteiligung der Bauherrschaft am Erwerb des Grundstücks GB B.____ Nr. [...] abgesehen. Die Erschliessung des Grundstücks stehe jedoch in keinem Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Bauherrschaft, zumal das Bauprojekt die Möglichkeit zur Erschliessung in keiner Weise tangiere. Mit der vorliegenden Beschwerde verzögere die Beschwerdeführerin demnach aus sachfremden Motiven das Bauprojekt. Die Beschwerdeführerin könne sich nicht auf einen Schutz berechtigter Interessen stützen, weshalb es ihr bereits im Voraus an der Legitimation zur

Beschwerde fehle. Auf die Beschwerde sei folglich nicht einzutreten.

E. 1.3

Die Beschwerdeführerin wendet hiergegen im Wesentlichen ein, sie sei Verfügungsadressatin des vorinstanzlichen Entscheids und sei mit ihrer Beschwerde unterlegen. Sie sei Eigentümerin von zwei an das Bauprojekt angrenzenden Grundstücken (GB B.____ Nrn. [...] und [...]) und in Bezug auf das Grundstück GB B.____ Nr. [...] auch dinglich berechtigt, womit die Voraussetzungen schon ohne Weiteres erfüllt seien. Es brauche in solchen Fällen keine vertiefte Prüfung von einzelnen berührten Interessen.

E. 1.4

Gemäss § 12 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) ist zur Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Sind die Voraussetzungen von § 12 VRG erfüllt, ist die Beschwerdeführerin mit sämtlichen Rügen zum Verfahren zuzulassen, wenn ihr durch die Gutheissung der Beschwerde ein praktischer Nutzen entstehen würde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_296/2010 vom 25. Januar 2011, E. 2.3). Vorliegend hat die Beschwerdeführerin an den Verfahren vor den Vorinstanzen teilgenommen. Zudem ist sie als Nachbarin durch den angefochtenen Entscheid beschwert. Würde die Beschwerdeführerin mit einer der Rügen durchdringen, könnte das Bauvorhaben nicht wie geplant realisiert werden. Sie ist damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Am 14. Januar 2022 ersuchte die Bauherrschaft abermals um Erteilung der Baubewilligung, woraufhin A.____ am 19. Mai 2022 erneut Einsprache erhob und insbesondere die Abweisung des Baugesuchs unter Kosten- und Entschädigungsfolgen beantragte.

E. 2.1

Am 29. Januar 2024 erfolgte durch die Beschwerdeführerin unaufgefordert eine Eingabe. Die Bauherrschaft beantragte deshalb, diese sei aus dem Recht zu weisen.

E. 2.2

Im Rahmen des rechtlichen Gehörs müssen auch unaufgeforderte Eingaben zur Kenntnis genommen werden. Die Beweisangebote der Beschwerdeführerin in ihrer (nicht unterzeichneten) Eingabe vom 29. Januar 2024 sind wie auch diejenigen in der späteren Eingabe vom 18. April 2024 (Einsicht in die Akten und Protokolle des Baubewilligungsverfahrens; Baugesuch- und Baubewilligungsakten der bestehenden Sammelleitung sowie des Gebäudes [...]) abzuweisen. Ein Augenschein ist, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, zur Beurteilung der Beschwerde nicht nötig. Zudem wurde der Beschwerdeführerin entgegen ihren Ausführungen wiederholt Akteneinsicht gewährt, letztmals vor Verwaltungsgericht am 12. April 2024. Die Akten der Baukommission wurden ihr somit zur Kenntnis gebracht. Das Gebäude [...] wird für die Realisierung des Bauvorhabens abgerissen. Weshalb die Beschwerdeführerin die diesbezüglichen Akten einsehen will, legt sie nicht dar und ist nicht nachvollziehbar. Rechtserhebliches bzw. zusätzliche Erkenntnisse können für das vorliegende Verfahren nicht erhalten werden. Die Protokolle der Baukommission sind nicht öffentlich und auch nicht relevant, zumal ihr Rechtsbegehren betreffend die Ausstandspflicht nachfolgend (II.,

E. 12.2) abzuweisen ist.

3. Da das Verwaltungsgericht vorliegend bereits als zweite Beschwerdeinstanz zu entscheiden hat, ist die Kognition eingeschränkt und Unangemessenheit kann nicht geltend gemacht werden. Weiter ist die Gemeindeautonomie zu beachten (vgl. § 67bis Abs. 2 VRG).

E. 3

Nach einer durch die Bauherrschaft vorgenommenen Projektänderung wies die Baukommission B.____ die Einsprache von A.____ mit Verfügung vom 27. Oktober 2022 ab, soweit sie darauf eintrat, und bewilligte das Baugesuch unter Auflagen und Bedingungen.

E. 4

Dagegen erhob A.____ mit Datum vom 14. November 2022 Beschwerde beim BJD.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht sinngemäss eine Gehörsverletzung durch das BJD geltend. Mehrere Rügen, wie die Verletzung des Grenzabstandes, des Gebäudeabstandes, der Brandschutzvorschriften, die Verunreinigung des Bodens, die Lärmbelastung durch die Strasse sowie die Massnahme aufgrund Gewässerschutzbereich AUseien nicht beurteilt worden.

E. 4.2

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, SR 101) umfasst die Rechte der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung. In diesem Sinne dient das rechtliche Gehör einerseits der Klärung des Sachverhalts, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (vgl. BGE 133 I 270 E. 3.1; 127 I 54 E. 2b; 132 V 368 E. 3.1). Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2; 141 III 28 E. 3.2.4).

E. 4.3

Es mag zutreffen, dass sich das BJD in seinem Entscheid vom 6. November 2023 nicht mit jedem einzelnen Vorbringen der Beschwerdeführerin, welche sie im Verfahren jemals vorgebracht hat, auseinandergesetzt hat. Der Anspruch auf rechtliches Gehör erfordert allerdings nicht, dass sich eine Beschwerdeinstanz ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Argument auseinandersetzen muss; vielmehr kann es

sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 141 III 28 E. 3.2.4; 141 IV 249 E. 1.3.1; 139 IV 179 E. 2.2). Das BJD nahm die Vorbringen der Beschwerdeführerin ernst, prüfte diese und begründete seinen 18-seitigen Entscheid in aller Klarheit, wobei das BJD sich nicht mehr mit jedem einzelnen Vorbringen der Beschwerdeführerin befassen musste. Von einer Gehörsverletzung kann vorliegend nicht im Geringsten die Rede sein, weshalb die Vorbringen nicht gehört werden können. Die Rügen sind unbegründet.

5. Die Beschwerdeführerin wiederholt vor Verwaltungsgericht auf weiten Strecken ihre bereits sowohl vor der Baukommission als auch vor dem BJD vorgebrachten Rügen. Die Rügen sind grossmehrheitlich rein appellatorischer Natur und setzen sich nicht ansatzweise mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinander. Zudem legt sie diverse eigene Anliegen dar und bringt offenen Fragen ihrerseits in das Beschwerdeverfahren ein, welche nicht im Zusammenhang mit dem vorinstanzlichen Entscheid und eigentlichen Beschwerdegegenstand stehen. Ein solches Vorgehen geht nicht an und ist entsprechend des damit einhergehenden Aufwands bei den Kosten zu berücksichtigen. Auf die von der Beschwerdeführerin nicht begründeten Rügen wird nachfolgend nicht eingegangen, zumal die Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer Mitwirkungs- und Begründungspflicht sowie im Rahmen des Rügeprinzips gehalten ist, ihre Vorbringen zu begründen und beweismässig zu unterlegen.

E. 5

Nachdem das Amt für Umwelt namens des BJD am 8. Februar 2023 die Erhöhung des Kamins auf 1.50 Meter verfügte, erliess die Baukommission B.____ am 1. März 2023 eine neue Verfügung, mit welcher sie anordnete, dass der Bauentscheid der Baukommission vom 27. Oktober 2022 zurückgenommen und durch die neu eröffnete Verfügung ersetzt werde. Sie hiess die Einsprache von A.____ teilweise gut und bewilligte das Bauvorhaben der Bauherrschaft unter Auflagen und Bedingungen.

E. 6

Dagegen erhob A.____ am 20. März 2023 Beschwerde beim BJD.

E. 6.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, auf dem hier betreffenden Grundstück der Bauherrschaft GB B.____ Nr. [...] befänden sich Parkplätze, die dem Restaurant [...] (GB B.____ Nr. [...]) als Pflichtparkplätze gedient hätten. Diese Parkplätze seien erstellt worden, bevor das Grundstück GB B.____ Nr. [...] aus dem ehemaligen Grundstück GB B.____ Nr. [...] abparzelliert worden sei. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht seien diese Parkplätze mit der Nutzung des Gebäudes [...] (Restaurant) im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung verbunden, welche auch nach einer Parzellierung unverändert bleibe. Das vorliegende Bauvorhaben beabsichtige die Beseitigung solcher Parkplätze. Es sei somit erforderlich, materiell zu beurteilen, ob das Bauprojekt durch die Beseitigung von Pflichtparkplätzen eine Rechtswidrigkeit bzw. eine Verletzung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung verursache, da die Bewilligungsfähigkeit somit nicht gegeben wäre. Aus diesem Grund sei das BJD zu Unrecht auf ihre Rüge nicht eingetreten.

E. 6.2

Wie bereits die beiden Vorinstanzen ausgeführt haben, ist es nicht Sache der Bauherrschaft, sich um die Parkplatzsituation des Restaurants zu kümmern. Inwiefern auf der

abparzellierten Parzelle (GB B.____ Nr. [...]) eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten von GB B.____ Nr. [...] bzgl. dieser Parkplätze besteht, ist nicht ersichtlich und nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Das BJD ist damit zurecht nicht auf diese Rüge eingetreten.

E. 7

Mit Entscheid vom 6. November 2023 schrieb das BJD die Beschwerde von A.____ vom 27. Oktober 2022 (recte: 14. November 2022) zufolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle ab. Die Beschwerde von A.____ vom 20. März 2023 wies es ab, soweit darauf eingetreten wurde.

E. 7.1

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, das BJD sei auf die Rüge betreffend die Sichtverhältnisse unbegründet nicht eingetreten. Das Bauvorhaben verändere die Gestaltung des Grundstücks B.____ GB Nr. [...] innerhalb des Baulinienabstands mit dauerhaften und wesentlichen baulichen Massnahmen (u.a. Erstellung einer Stützmauer, Terrainauffüllung, usw.). Dadurch werde auch die Mündung der Strasse «[...]» in die [...] neu gestaltet. Dies bedeute, dass auch eine Prüfung der Sichtverhältnisse erforderlich sei. Dies u.a. aus dem Grund, dass die Erschliessung nicht hinreichend sei, wenn die Sichtverhältnisse nicht eingehalten werden könnten. Anders als andere Anstösser der Strasse «[...]» seien die Eigentümer des Grundstücks GB B.____ Nr. [...] die einzigen, welche in der Lage seien, eigenmächtig die Sichtverhältnisse an dem Knoten durch das Bauprojekt hinreichend zu gestalten. Dass die Sichtverhältnisse auch im Verfahren 2022/136 (wobei es nur um die Rechtsverzögerung der Baukommission gehe) und 2023/105 behandelt werde, spiele dabei keine Rolle. In diesen zwei Fällen seien nur die bestehenden heutigen Sichtverhältnisse (d.h. vor und unabhängig vom Bauvorhaben) Streitgegenstand. Wie bekannt, würden Sichtverhältnisse bei bestehenden Bauten und Anlagen und bei neu zu erstellenden Bauten nach unterschiedlichen Massstäben beurteilt. Es sei somit unzulässig, die Sichtverhältnisse beim Bauvorhaben nicht zu beurteilen, und sich auf die noch nicht definitiven Ergebnisse über die bestehenden Sichtverhältnisse zu verlassen. Wäre ■ hypothetisch betrachtet ■ das vorliegende Bauprojekt rechtskräftig und würde man in einem anderen Verfahren feststellen, dass die Sichtverhältnisse sich für ein neues Projekt nicht einigen (recte wohl: eignen), wäre unmöglich, auf das Bauprojekt zurückzukommen.

E. 7.2

Die Rüge der Beschwerdeführerin ist nicht nachvollziehbar. Wie das BJD ausführte, betrifft diese Rüge nicht den vorliegenden Verfahrensgegenstand. Zudem ist es bei einer Baubewilligung immanent, die Sichtbermen im Entscheid miteinzubeziehen, welche notabene in den Bauplänen eingezeichnet wurden. Indem die Baukommission dem Bauvorhaben zustimmte, wird impliziert, dass sie jegliche allfällige Veränderungen der Strassenmündung als verhältnismässig erachteten. In dieses Ermessen der Behörde ist nicht einzugreifen. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

E. 8

Mit Beschwerde vom 27. November 2023 gelangte A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) ans Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn und beantragte die Gutheissung der Beschwerde, die Aufhebung des Entscheids des BJD, die Erteilung der aufschiebenden Wirkung sowie Akteneinsicht, alles unter Kosten- und

Entschädigungsfolgen.

E. 8.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das BJD sei auf das Feststellungsbegehren betreffend Parkverbotsschild und Pylonen nicht eingetreten. Dies sei nicht richtig. Die Bauherrschaft habe selber ausgeführt, dass sie im Zusammenhang der erteilten Baubewilligung Pylonen installiert habe, um die Parkplätze zu beseitigen.

E. 8.2

Die nicht substantiierten appellatorischen Vorbringen der Beschwerdeführerin sind nicht zu hören. Es ist der Auffassung des BJD zu folgen, dass der Gegenstand des Verfahrens das Baugesuch ist. Das im Nachhinein errichtete Parkverbotsschild und die Pylonen sind nicht Gegenstand des Verfahrens, weshalb das BJD zu Recht auf das Begehren nicht eingetreten ist.

E. 9

Mit Eingaben vom 15. Dezember 2023 und 24. Januar 2024 beantragten das BJD sowie die Baukommission B.____ die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführerin.

E. 9.1

Die Beschwerdeführerin moniert, ihr sei keine Akteneinsicht auf ihr Ersuchen vom 25. Mai 2023 hin gewährt worden. Indem das BJD alsdann auf ihr Gesuch um Akteneinsicht eingetreten sei, sei das Verfahren im November 2023 noch nicht entscheidungsreif gewesen. Das BJD hätte die Akteneinsicht und eine Stellungnahme zu den neu eingesehenen Unterlagen abwarten müssen. Ferner habe sie nicht gewusst, wie viel Zeit für eine allfällige Replik ihr zur Verfügung stehe, zumal die Zustellung der Eingabe lediglich zur Kenntnisnahme auf ihrer Seite zu Unsicherheiten geführt habe. Aus den Erwägungen der Vorinstanz habe sie suggeriert, eine ungebetene Stellungnahme sei eher unerwünscht. Nachdem sie eine Stellungnahme für notwendig erachtet und einen Antrag gestellt habe, hätte ihr das Replikrecht gewährt werden müssen.

E. 9.2

Einem juristischen Laien darf und kann zugemutet werden, bei offenen Rechtsfragen die zuständige Behörde um Auskunft zu bitten. Zudem war der Beschwerdeführerin bekannt, dass sie ■ indem sie auch im vorliegenden Verfahren unaufgefordert eine Eingabe einreichte ■ jederzeit eine Eingabe machen kann. Ihren Ausführungen kann somit nicht gefolgt werden. Gestützt auf die Akten und Ausführungen des BJD war anzunehmen, dass die Sache spruchreif war, weshalb keine Stellungnahmen von den Parteien abgewartet werden musste. Ferner wurde der Beschwerdeführerin am 26. Mai 2023 durch die Baukommission Einsicht in die Akten gewährt. Die Rüge ist somit unbegründet, zumal die Beschwerdeführerin auch vor Verwaltungsgericht in sämtliche Akten Einsicht nehmen konnte.

E. 10

Am 29. Januar 2024 reichte die Beschwerdeführerin erneut eine Eingabe ein, wobei sie verschiedene (Beweis-)Anträge (insb. Augenschein und Gesuch um Akteneinsicht) stellte.

E. 10.1

Die Beschwerdeführerin führt an, bei der Baukommission sei ein neues Baugesuch betreffend Projektänderung eingereicht worden. Dieses sei am 26. Oktober 2023 publiziert worden. Das neue Baugesuch enthalte Änderungen des Bauvorhabens. Aufgrund des Devolutiveffekts sei es der Baukommission verwehrt, weitere Abklärungen bzw. Entscheide zu machen. Mit den beantragten Änderungen werde ein neues Bauprojekt gestaltet, welches anstelle des ursprünglichen Bauprojektes trete. Gemäss solothurnischer Verwaltungspraxis habe die Bauherrschaft bei den kommunalen Behörden ein neues Baubewilligungsverfahren einzuleiten, wenn sich im Beschwerdeverfahren zeige, dass ein Baugesuch in wesentlichen Punkten abgeändert werden müsse. Die angefochtene Baubewilligung gelte deshalb nicht mehr und sei als zurückgezogen zu betrachten.

E. 10.2

Den Ausführungen der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Bei Einreichen der Beschwerde war der Ausgang des Verfahrens hinsichtlich einer allfälligen Änderung des Baugesuchs noch offen, weshalb die von der Beschwerdeführerin zitierte Verwaltungsgerichtspraxis nicht einschlägig ist. Die Baukommission legt in ihrer Eingabe vom 24. Januar 2024 nachvollziehbar dar, dass am 26. Oktober 2023 das Projektänderungsgesuch publiziert worden sei. Dagegen hat die Beschwerdeführerin am 9. November 2023 Einsprache erhoben. Der Entscheid über die Projektänderung steht hingegen noch aus. Wie es der Begriff bereits besagt, handelte es sich dabei um eine Änderung, resp. somit um eine allfällige Anpassung des Baugesuchs. Inwiefern darin ein Rückzug resultieren soll, geht aus den knappen Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht hervor. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist somit abzuweisen.

E. 11

Mit Schreiben vom 16. Februar 2024 beantragte die Bauherrschaft, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin.

E. 11.1

Die Beschwerdeführerin rügt, es genüge nicht, den Entscheid, an welchem ausstandspflichtige Amtsträger mitgewirkt haben, lediglich aufzuheben. Es seien sämtliche Verfahrensabschnitte zu wiederholen. In casu sei die ausstandspflichtige Person an allen durchgeführten Verfahrensschritten beteiligt gewesen. Deshalb sei die Baubewilligung aufzuheben. Ihr sei ferner nie mitgeteilt worden, welche Mitglieder an welchem Entscheid mitgewirkt hätten. Die Rüge der Vorbefassung könne gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch gegen eine Gesamtbehörde gerichtet werden, bspw. wenn sie sich während einer Vorfrage zu intensiv mit einigen Rechtsfragen befasse.

E. 11.2

Die Beschwerdeführerin konnte nicht darlegen, inwieweit die besagte Ausstandsperson ausstandspflichtig ist. Bereits im Beschwerdeverfahren vor dem BJD legte die Baukommission am 1. März 2023 der Beschwerdeführerin offen, wer freiwillig in den Ausstand trat. Gemäss der Baukommission handelt es sich beim besagten Mitglied um [...], welcher Landwirt in B.____ und somit Eigentümer und Pächter diverser Grundstücke ist. Gemäss der Baukommission trat [...] bereits an der Sitzung vom 1. März 2023, bei welcher das Baugesuch thematisiert wurde, freiwillig in den Ausstand. Der Behauptung der Beschwerdeführerin, ein Ausstandsbegehren könne gegen eine Gesamtbehörde gerichtet

werden, ist klar zu widersprechen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat sich ein Ausstandsbegehren immer gegen eine oder mehrere natürliche Personen und nicht gegen eine Gesamtbehörde zu richten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_305/2011 vom 22. August 2011 E. 2.4 f.). Indem die Beschwerdeführerin ihr Begehren gegen die Behörde gerichtet hat, ist das BJD zurecht nicht auf das Ausstandsbegehren eingetreten. Vollständigkeitshalber ist darauf hinzuweisen, dass vorliegend das besagte Mitglied freiwillig in den Ausstand trat und keine Ausstandsgründe gegeben sind. Nach § 117 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG, BGS 131.1) haben Behördenmitglieder und Ersatzmitglieder, Beamte, Beamtinnen und Angestellte in Ausstand zu treten, wenn sie selbst, ihre Ehegatten, eingetragenen Partner oder Partnerinnen, durch faktische Lebensgemeinschaft verbundenen Personen, Eltern, Kinder und Geschwister oder ihre unmittelbaren Vorgesetzten an der zu behandelnde Angelegenheit ein persönliches oder materielles Interesse besitzen (lit. a), resp. wenn sie sich schon in anderer amtlicher Stellung oder aufgrund eines privatrechtlichen Mandats mit der Sache befasst haben (lit. b). Bei der Person von [...] bestehen ebengerade gemäss Ausführungen der Baukommission keine solche Ausstandsgründe. Die Beschwerde zielt somit ins Leere und ist abzuweisen.

E. 12

Mit Verfügung vom 21. Februar 2024 verfügte das Verwaltungsgericht, der Beschwerde werde keine aufschiebende Wirkung erteilt.

E. 12.1

Das Baugespann stelle nach Ausführungen der Beschwerdeführerin die Gebäudedimensionen unvollständig dar, was das BJD jedoch als unbegründet abtue. Entgegen der Auffassung des BJD habe die Beschwerdeführerin ein Rechtsschutzinteresse, zumal es an der Beschwerde nichts ändere, wenn sie in diesem Punkt keinen Rechtsnachteil erfahre. Hierzu verweise sie auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung. Ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung sei offensichtlich und werde auch durch das BJD bestätigt. Die mangelhafte Profilierung verunmögliche die materielle Beurteilung des Bauvorhabens. Diese sei derart fehlerhaft, dass nicht nur die Gebäudehöhe falsch dargestellt sei, sondern es fehle auch die Profilierung einiger wichtigen Teile des Bauvorhabens, nämlich des überdachten Spitzplatzes sowie der Terrinauffüllung. Es sei nicht ausgeschlossen, dass bei richtiger Profilierung Dritte auf das Projekt aufmerksam gemacht worden wären und sich mit der Beschwerdemöglichkeit befasst hätten.

E. 12.2

Wie die Gebäudedimension unvollständig dargestellt sein sollte, bringt die Beschwerdeführerin nicht substantiiert dar. Untenstehend wird denn auch erläutert, dass ebengerade keine Terrinauffüllung erfolgt, weshalb es keine Profilierung diesbezüglich benötigt. In casu wurde das Baugesuch am 5. Mai 2022 im amtlichen Anzeiger publiziert und die Gesuchunterlagen lagen bis zum 19. Mai 2022 öffentlich auf. Innert Frist erhob die Beschwerdeführerin Einsprache, wodurch sie rechtzeitig vom Bauvorhaben erfahren hat. Zudem konnte die Beschwerdeführerin anhand der Gesuchsunterlagen das Bauvorhaben in seinem Ausmass einsehen, sich ein vollständiges Bild machen und ihre Einsprachegründe fristgerecht sowie ausführlich darlegen. 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 (vgl. SOG 1983 Nr. 30 mit Verweis auf ein Urteil vom 16. November 1973). Daran ist festzuhalten, lauten doch die entsprechenden Bestimmungen (von § 12 Abs. 1 VRG und § 7 KBV) noch gleich wie damals. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 13

Am 13. März 2024 beantragte die Bauherrschaft, die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 29. Januar 2024 sei aus dem Recht zu weisen.

E. 13.1

Die Beschwerdeführerin führt an, es könne entgegen der Auffassung des BJD die Überprüfung der Nutzungspläne durch einen Grundeigentümer verlangt werden, der ein eigenes schutzwürdiges Interesse daran hat, ein ihm störendes Bauvorhaben in seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu verhindern. Dazu verweise sie auf einen Praxiskommentar.

E. 13.2

Der durch die Beschwerdeführerin zitierte Kommentar ist nicht einschlägig. Es ist unbestritten, dass es sich vorliegend um eine Baubewilligung für eine Baute handelt. Dies ist denn auch Beschwerdegegenstand und nicht ein allfällig zukünftiger Nutzungsplan. Die Beschwerdeführerin versteht denn auch die Ziffer 20 des Vorentscheides falsch, wonach das BJD richtig feststellte, dass die Bauherrschaft Anspruch auf Beurteilung ihres Baugesuchs nach der aktuellen Rechts- und Sachlage hat, wobei kein neuer Nutzungsplan zu berücksichtigen ist. Wie das Baugesuch künftige Nutzungspläne präjudizieren soll, legt die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen nicht dar. Ihre appellatorischen Rügen sind somit nicht zu hören.

E. 14

Gleichen Tags sowie auch am 18. April 2024 (Eingang: 23. April 2024) reichte die Beschwerdeführerin jeweils erneut eine Eingabe ein. Sie stellte diverse (Beweis-)Anträge (Einsicht in die Akten der Voranfrage und die Protokolle der Baukommission betreffend das Baubewilligungsverfahren, Einsicht in die Baugesuchs- und Bewilligungsakten betreffend die bestehenden Sammelleitungen sowie in die Baugesuchs- und Baubewilligungsakten des Gebäudes [...]).

E. 14.1

Die Beschwerdeführerin spricht sich gegen die Planskizze betreffend Aussenparkplatz aus. Wenn ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, könne der Mangel nicht mit Bedingungen und Auflagen geheilt werden. Projektänderungen können nicht in einer Auflage oder Bedingung angeordnet werden. Werde festgestellt, dass das Baugesuch eine Rechtswidrigkeit aufweise, habe die Baubehörde den Bauabschlag zu erteilen oder das Baugesuch zur Nachbesserung zurückzuweisen. Es sei auch nicht Sache der Baubehörden nach einer bewilligungsfähigen Alternative zu suchen, selbst wenn es scheint, dass der Parkplatz ganz einfach verschoben werden könnte. Dies treffe auch im vorliegenden Fall zu. Es sei nicht Sache der Baukommission zu entscheiden oder zu suggerieren, wie der Parkplatz zu erweitern sei.

E. 14.2

Der von der Beschwerdeführerin zitierte Verwaltungsgerichtsentscheid VWBES.2021.32 führt aus, dass es nur möglich sei, eine Bewilligung mit einer Auflage zu erteilen, wenn es um eine geringfügige, eindeutig bestimmbare Änderung oder Ergänzung geht. In casu geht es um eine Anpassung des Aussenparkplatz auf eine Länge von 5 Meter und eine Breite von mindestens 3 Meter. Die Bauherrschaft reichte einen Bauplan für einen Parkplatz von einer Länge von 5.08 Meter und Breite von 3 Meter ein. Bei der Änderung handelt es sich somit um eine geringfügige Änderung, welche nicht eine Rückweisung oder einen Bauabschlag erfordert. Der Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführerin ist ferner nicht verletzt, zumal sie nicht zu jeder Auflage angehört werden muss. Die Beschwerde ist demnach auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 15

Am 21. Juli 2024 reichte die Beschwerdeführerin erneut eine Eingabe inkl. Beilage ein.

E. 15.1

Gemäss der Beschwerdeführerin schliesse § 70 Abs. 2 KBV nicht aus, dass der Begriff «massgebendes Terrain» schon vor der Ortsplanungsrevision angewendet werde. Zudem habe das BJD nicht überprüft, ob das Terrain richtig festgestellt worden sei.

E. 15.2

Was die Beschwerdeführerin vorbringt, ist nicht verständlich. Das BJD hat sie richtig darauf hingewiesen, dass eben gerade der Begriff des «gewachsenen Terrains» massgebend ist, zumal die Einwohnergemeinde B.____ ihre Ortsplanungsrevision noch nicht aufgelegt hat und somit das alte Recht weiterhin gilt. Zudem hat sich das BJD umfassend zum Terrain geäussert (vgl. Entscheid BJD Ziffer 24-26, 31-32). Die betreffenden Ausführungen sind einschlägig und schlüssig. Die Rüge ist somit unbegründet und abzuweisen.

E. 16

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen des BJD wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

E. 16.1

Die Beschwerdeführerin rügt, es treffe nicht zu, dass das Grundstück GB Nr.[...] nie überbaut worden sei. Die Strasse «[...]» sei teilweise auf der Fläche des Grundstückes gebaut worden. Auch wenn die Strasse ohne Baubewilligung gebaut worden sei, bedeute dies nicht, dass keine Abgrabung oder Aufschüttung gemacht worden sei. Auch das Gebäude [...] komme auf einem flachen Boden zu stehen, was weitere Aufschüttungen des Grundstückes suggeriere.

E. 16.2

Eine Fläche gilt als überbaut, wenn sie durch Bauten oder durch eine bauliche Nutzung (z.B. betriebsnotwendige, permanent genutzte Parkplatz- oder Lagerfläche) belegt ist. Gestützt auf Google Maps und Web GIS Client kann es als erstellt gelten, dass, bis auf einen Schuppen, auf dem Grundstück GB [...] keine Bautätigkeiten und somit keine relevanten Aufschüttungen und Abgrabungen stattgefunden haben, auch nicht durch die Strasse «[...]». Dadurch hat sich am gewachsenen Terrain nichts geändert, wodurch sich die Baukommission zu Recht auf das bestehende Terrain abstützte. Wie die Beschwerdeführerin eine Aufschüttung suggeriert, ist nicht nachvollziehbar, weshalb die

Beschwerde abzuweisen ist.

17.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Versickerung sei anhand der generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde als nicht geeignet erklärt worden. Die von der Bauherrschaft beanspruchten Sammelleitungen seien nicht mit dem vorliegenden Bauprojekt geplant resp. realisiert worden. Das BJD habe die Akteneinsicht in die benötigten Informationen verweigert. Die Durchleitungs- bzw. Mitbenutzungsrechte sowie die Zustimmung der Miteigentümer der Sammelleitungen seien nicht vorhanden. Die Baukommission habe auch keine Mitbenutzung verfügt. Gemäss der Beschwerdeführerin sei auch die strassenmässige und abwassertechnische Erschliessung durch das BJD ungenügend geprüft worden.

17.2 Was die Beschwerdeführerin zu einem solchen Vorwurf veranlasst, erschliesst sich nicht. Gemäss Daten aus dem Web GIS Client sowie gemäss den Bauplänen würden sich die Beschwerdeführerin an die Wasserleitungen der Verkäuferpartei anschliessen, wobei die Beschwerdeführerin nicht Partei ist und somit kein Rechtsschutzinteresse hat. Auf die Beschwerde ist somit nicht einzutreten. Im Übrigen ist der Beschwerdeführerin zu widersprechen, dass jegliche Mitbenützer ihre Zustimmung geben müssen, zumal gemäss Abklärungen der Baukommission ein weiterer Anschluss an die Leitungen kein Problem darstellt.

18.1 Die Beschwerdeführerin moniert, § 46 Abs. 2 KBV definiere den Begriff der «öffentlichen Verkehrsfläche» nicht. Die Strasse «[...]» sei eine öffentliche Verkehrsfläche, deren Benutzung nicht beschränkt sei. Als Konsequenz sei der vorgeschriebene Baulinienabstand durch das Bauvorhaben nicht eingehalten.

18.2 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin verweist das BJD für eine Definition der öffentlichen Strasse nicht auf § 46 Abs. 2 KBV. Bei genauerem Lesen wäre der Beschwerdeführerin verständlich geworden, dass das BJD § 46 KBV bzgl. den Baulinienabstand anruft. Das BJD stellt richtig fest, dass es sich bei der Strasse «[...]» um eine private Erschliessungsstrasse handelt, weshalb der Baulinienabstand nach § 46 KBV nicht eingehalten werden muss.

19.1 Betreffend die anrechenbare Grundstücksfläche verweise die Beschwerdeführerin auf § 34 Abs. 3 KBV. Die in casu betrachtete Fläche diene mehreren Bauten sowie Grundstücken und gehöre zu einer Erschliessungsstrasse. Wichtig sei, dass die Strasse seit Jahren durch die Einwohnergemeinde zu übernehmen wäre. Eine für die Übernahme nötige Abtrennung der Erschliessungsfläche werde eine unerlaubte Erhöhung der Ausnutzungsziffer als Folge haben. Bei der Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit handle es sich um eine freiwillige bzw. gewillkürte Eigentumsbeschränkung und nicht um eine mittelbare öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung.

19.2 Gemäss Art. 1 der Verkehrsregelverordnung (VRV, SR 741.11) gelten als öffentliche Strassen benützte Verkehrsflächen, die nicht ausschliesslich privatem Gebrauch dienen. Für die Frage, ob eine Strasse als öffentlich oder privat zu qualifizieren ist, ist nicht das Eigentum massgebend. Ausschlaggebend ist, dass die Strasse einem unbestimmten, nicht durch persönliche oder rechtliche Beziehung untereinander oder zum Berechtigten verbundenen Personenkreis, also praktisch jedermann, zumindest in beschränktem Umfang offensteht. Die Beurteilung richtet sich dabei nach den für die Verkehrsteilnehmenden erkennbaren äusseren Umständen und nicht nach dem inneren Willen des Verfügungsberechtigten. Eine Strasse ist öffentlich, wenn sie dem Gemeindegebrauch

gewidmet wurde, d.h. für den öffentlichen (allgemeinen Gebrauch) bestimmt ist. Ein weiteres Kriterium für die Öffentlichkeit einer Strasse ist deren Erschliessungsfunktion. Dient die Strasse einem grösseren Gebiet als Erschliessung, spricht dies für eine öffentliche Strasse. Handelt es sich bei einer Strasse bspw. um eine Sackgasse, ist dies ein Indiz für eine private Strasse, da vorwiegend die Anwohner ein Interesse an der Strasse haben. Im vorliegenden Fall erfolgt gestützt auf die Baupläne die Zufahrt zum geplanten Haus über die Strasse «[...]». Dabei handelt es sich gemäss den vorgenannten Ausführungen um eine Privatstrasse. Es handelt sich somit nicht um eine öffentliche Strasse, zumal entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin die Eigentumsverhältnisse nicht massgebend sind und die Strasse vorwiegend dem privaten Gebrauch dient. Ihr kommt somit kein öffentlicher Charakter zu, weshalb die Strasse an die Landfläche anzurechnen ist. Die Behauptung, dass die Gemeinde die Strasse übernehmen müsse, ist lediglich die Einschätzung der Beschwerdeführerin und nicht massgebend. Die Beschwerde ist in diesem Punkt ebenso abzuweisen.

20.1 Nach den Ausführungen der Beschwerdeführerin stütze sich das BJD bzgl. die Anrechenbarkeit der Bankettfläche ohne vertiefte Ausführungen auf die Behauptung, das Bankett befinde sich auf dem privaten Grundstück GB Nr. [...]. Die Fläche sei deshalb nicht anrechenbar. Das Bankett gehöre zum öffentlichen Strassenareal. Deshalb sei das Bankett nicht an der Landfläche anrechenbar.

20.2 Zur anrechenbaren Landfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile (§ 34 Abs. 1 aKBV). Wie bereits erwähnt handelt es sich bei der Strasse «[...]» um eine Privatstrasse, weshalb das Bankett an der Grundstückfläche einzurechnen ist (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. II, S. 926 f.). Zudem liegt das Bankett nördlich der [...] auf dem privaten Grundstückteil, welches deshalb ebenso einzurechnen ist.

21.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, im vorliegenden Fall rechne das BJD die Bruttogeschossfläche des Sitzplatzes nicht an. Der Sitzplatz müsse aber angerechnet werden, zumal es sich nicht um eine Nebenbaute handle, weil es sich weder um einen Wintergarten noch um eine Dachterrasse oder einen Balkon handle. Als offene Erdgeschosshalle könne der Sitzplatz auch nicht qualifiziert werden, da diese als offen gelten würde, wenn sie auf Stützen eines obstehenden Obergeschosses sei. Der Kubus des Hauptgebäudes werde durch den Sitzplatz deutlich vergrössert und wodurch die Dichte der baulichen Nutzung der Parzelle rechtswidrig verstärkt werde.

21.2 Weshalb es sich nicht um eine Nebenbaute handeln soll, bringt die Beschwerdeführerin durch ihre appellatorische Rüge nicht vor. Fakt ist, dass eine Nebenbaute eine selbständige Nutzung umfasst. Wie das BJD richtig darlegte, sind Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons Nebengebäude. Im vorliegenden Fall ist der überdachte Sitzplatz somit ebenfalls eine Nebenbaute, weshalb der Sitzplatz nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden muss.

22.1 Die Beschwerdeführerin rügt, das BJD limitiere sich betreffend den Gewässerabstand darauf, auf die Ausführungen der Baukommission zu verweisen. Das Bauprojekt berechne den Abstand nicht ein, handle es sich vorliegend beim [...] um in eingedoltes Gewässer, wobei Art. 41 Abs. 1-4 GSchV beachtet werden müsse. Das Bauvorhaben halte den Gewässerabstand nicht ein.

22.2 Die von der Beschwerdeführerin angeführte Bestimmung von Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ist nicht einschlägig, zumal es dabei um eine Wasserentnahme bei bereits erteilter Konzession geht. In casu geht es nicht um eine Wasserentnahme, sondern um die Berücksichtigung des Bauabstandes. Gemäss Baukommission halte das Baugesuch den Abstand ein. Dies konnte die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde nicht entkräften, indem sie keine Angaben darüber macht, wie der Abstand nicht eingehalten wird.

23. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen. Insbesondere aufgrund der zahlreichen Eingaben der Beschwerdeführerin und der an eine Vielzahl erhobenen Rügen gestaltete sich das Verfahren als äusserst aufwändig, weshalb die Kosten einschliesslich Entscheidgebühr auf CHF 5'000.00 festzusetzen sind.

24. Die Beschwerdeführerin hat zudem der obsiegenden Bauherrschaft eine Parteientschädigung auszurichten. Rechtsanwalt David Lüthi hat mit Kostennote vom 18. April 2024 ein Honorar von CHF 3'400.15 (8.5h x CHF 250.00 + 4.7h x CHF 180.00 für Arbeiten des juristischen Mitarbeiters + Auslagen von CHF 174.40 plus 8.1 % MwSt.). Der Aufwand erscheint gerechtfertigt. Der Stundenansatz des juristischen Mitarbeiters hält sich im Rahmen, zumal sie in der Regel über weniger Berufserfahrung als praktizierende Rechtsanwälte verfügen und ihre Aufwände entsprechend zwischen 50-100% des URP-Tarifs entschädigt werden können (vgl. Kreisschreiben betreffend Einsatz und Entschädigung von Rechtspraktikanten und juristischen Mitarbeitern vom 25. Juni 2012). Die Parteientschädigung in Höhe von CHF 3'400.15 ist von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.A. ___ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 5'000.00 zu tragen. Der geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'000.00 wird verrechnet. A. ___ hat somit noch CHF 2'000.00 zu bezahlen.

3.A. ___ hat C. ___ und D. ___ eine Parteientschädigung von CHF 3'400.15 (inkl. Auslagen und MwSt.) 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

Der Präsident

Thomann

Die Gerichtsschreiberin

Law

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