

# **SO\_GERICHTE VWBES.2025.16 vom 25. Februar 2026**

SO Obergericht, 2026-02-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2025.16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2025.16)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2025.16 du 25 février 2026

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2025.16 del 25 febbraio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Am 1. Oktober 2019 reichte die C.\_\_\_\_ (bestehend aus [...] AG) und [...] AG bei der Baukommission der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ ein Gesuch für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen und einem Autounterstand ein. Das Bauvorhaben soll auf GB B.\_\_\_\_ Nrn. [...] zu liegen kommen. Eigentümerin von GB B.\_\_\_\_ Nr. [...] ist die [...] AG und von GB B.\_\_\_\_ Nrn. [...] die [...] AG.

### **E. 2**

Nach einer Projektänderung wies die Baukommission der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ die beiden gegen das Vorhaben erhobenen Einsprachen am 12. August 2020 ab und erteilte die Baubewilligung.

### **E. 3**

Mit Beschwerde vom 21. August 2020 gelangten A.\_\_\_\_ sowie [...], alle vertreten durch Fürsprecherin Gabriella Flückiger, an das Bau- und Justizdepartement (BJD). Sie liessen in der Hauptsache beantragen, der Bauentscheid der Baukommission B.\_\_\_\_ vom 12. August 2020 sei aufzuheben und es sei den Baugesuchen Nr. 8121 vom 1. Oktober 2019 und vom 14. Februar 2020, [...]strasse GB Nrn. [...], die Baubewilligung nicht zu erteilen.

### **E. 4**

Nach einer Sistierung des Verfahrens wurde am 5. März 2021 eine Projektänderung publiziert. A.\_\_\_\_ sowie [...] erhoben wiederum Einsprache bei der Baukommission der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_, welche diese mit Verfügung vom 25. August 2021 abwies, und die Projektänderung bewilligte.

### **E. 5**

Auch hiergegen gelangten A.\_\_\_\_ sowie [...], alle vertreten durch Fürsprecherin Gabriella Flückiger, mit Beschwerde vom 7. September 2021 an das BJD. Sie stellten den Hauptantrag, die Verfügung / Baubewilligung Baugesuch Nr. 8121 der Baukommission der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ vom 25. August 2021 sei aufzuheben und die Verfügung / Baubewilligung Baugesuch Nr. 8121 (Projektänderung), ergänzender Bestandteil der Baubewilligung vom 12. August 2020 samt den geltenden bestehenden Auflagen, sei nicht zu genehmigen.

### **E. 6**

Mit Verfügung vom 6. Januar 2023 hiess das BJD die Beschwerden von A.\_\_\_\_ sowie [...] teilweise gut und ordnete folgende Ergänzung der Baubewilligung an: Der «Abstellraum zu Allgemeinbenützung Geb. A» im Gebäude C, mit einer Bruttogeschossfläche von 33,37 m<sup>2</sup>, ist als Aufenthaltsraum für Kinder zu nutzen und auszugestalten. Im Übrigen wurden

die Beschwerden abgewiesen. A.\_\_\_\_ sowie [...] wurden die Verfahrenskosten von CHF 1'500.00 auferlegt. Zudem wurde ihnen eine Parteientschädigung in der Höhe von gesamthaft CHF 7'020.75 zur Zahlung auferlegt.

### **E. 6.1**

Der Beschwerdeführer bringt vor, das Bauvorhaben sehe bei den Gebäuden A und B je ein Satteldach mit jeweils zwei Geschossen vor. Zwar ergebe sich durch die Dachschrägen in den beiden Dachgeschossen im Vergleich zur Bodenfläche eine geringere Wohnfläche, doch durch den bis auf das Maximum genutzten Kniestock und die steile Dachneigung vergrössere sich die Wohnfläche entsprechend. Der Baugesuchsteller dehne die gesetzgeberischen Ausnahmebestimmungen aus, was (individuell-konkret) zu einem stossenden Ergebnis führe. Die wahrnehmbare Volumetrie des Dachgeschosses dürfe jener eines Vollgeschosses zudem nicht gleichkommen; ausschlaggebend sei die optische Wirkung. Der baulichen Unterordnung des Dachgeschosses im Vergleich zum Vollgeschoss sei entsprechend Rechnung zu tragen, was vorliegend gerade nicht der Fall sei. Die extensive Auslegung der Vorinstanz ermögliche dem Beschwerdegegner, in einer Wohnzone, in welchen «nur» 2-geschossige Bauten zulässig seien, auf engstem Raum faktisch 4-geschossige Bauten zu realisieren. Die beiden Dachgeschosse der Gebäude A und B würden mit ihren Balkonen, Vorbauten und Lukarnen mindestens als ein, wenn nicht sogar als zwei Geschosse in Erscheinung treten und nichts anderes stellten sie dar. Indem die Vorinstanzen das Vorgehen der Beschwerdegegner geschützt hätten, ohne die entgegenstehenden öffentlichen und nachbarschaftlichen Interessen, wie bspw. den Ortsbildschutz und die Rechtsgleichheit überhaupt nur in Erwägung zu ziehen, hätten sie zudem unverhältnismässig gehandelt. Die geplanten Häuser A und B seien damit zonenwidrig.

### **E. 6.2**

§ 70 Abs. 2 KBV bestimmt, dass bis zur Revision der Zonenpläne u.a. die bestehenden Bestimmungen über den Dachausbau und Attika (§ 17bis), die Gebäudelänge (§ 21), die Grenz- und Gebäudeabstände (§§ 22 - 25 und 28), die Höhenbegrenzungen (§§ 18 und 19) sowie die Anhänge I - III in Kraft bleiben. Gestützt auf § 130 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS BGS 711.1) gelangt diesbezüglich das alte Recht zur Anwendung, welches auf die KBV mit Stand vom 1. Januar 2012 (aKBV) abstellt.

### **E. 6.3**

Nach § 17bisaKBV ist der Dachausbau ohne Anrechnung an die Geschosszahl zulässig, wenn die Kniewände nicht mehr als 0,8 m hoch sind (lit. a). Zudem muss eine architektonisch und ästhetisch befriedigende Belichtung und Belüftung möglich sein und es dürfen insbesondere keine Gründe des Ortsbildschutzes dagegensprechen (lit. b).

Die Gebäudehöhe beträgt vorliegend 6,50 m (Plan Geb. A ■ Schnitte sowie Plan Geb. B ■ Schnitte) und liegt damit unter der Grenze von höchstens 7,50 m (vgl. § 18 Abs. 1 lit. b aKBV). Die maximale Höhe für zweigeschossige Bauten wird damit eingehalten. Da alle Kniewände nicht mehr als 0,8 m und die Quergiebel in der Breite nicht mehr als 25 % aller Trauflängen betragen, wird nach der Praxis des Departements weder das erste noch das zweite Dachgeschoss der Gebäude A und B zur Geschosszahl hinzugerechnet. Die Praxis des Departements ist nachvollziehbar (vgl. Mitteilungsblatt des BJD, Baukonferenz 2017, S. 24, [sämtliche Mitteilungsblätter abrufbar unter:<https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/rechtsdienst/mitteilungsblaetter-bulletin/>, zuletzt abgerufen am 19. Februar

2026]) und nicht zu beanstanden. Ein Blick auf die Pläne zeigt denn auch, dass die Gebäude A und B nicht überdimensioniert in Erscheinung treten. Die Dachgeschosse wirken untergeordnet, weshalb das Bauvorhaben durchaus zweigeschossig in Erscheinung tritt. Im Gegenteil fügen sich die Gebäude A und B mit dem gewählten Dachaufbau gut in die Hanglage bzw. Umgebung ein. Die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Zonenwidrigkeit ist damit nicht erkennbar und die Beschwerde ist in diesem Punkt unbegründet.

Vom Beschwerdeführer wurde nicht rechtsgenügend vorgetragen, inwiefern Gründe des Ortsbildschutzes gegen das vorliegende Bauvorhaben sprechen. Auch ist aus den Akten und nach der Konsultation von Google Street View kein solcher Grund zu erkennen. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

## **E. 7**

Gegen diese Verfügung erhob A.\_\_\_\_, vertreten durch Fürsprecherin Gabriella Flückiger (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Schreiben vom 20. Januar 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er stellte folgende Rechtsbegehren:

### **E. 7.1**

Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, aufgrund der falschen Geschossigkeit gehe die Vorinstanz von falschen Grundlagen in Bezug auf die einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände aus. So seien die Bauten A und B mindestens als dreigeschossig zu qualifizieren, weshalb sie nach Osten und nach Westen einen Grenz- und Gebäudeabstand von jeweils mindestens 4,40 m einzuhalten hätten, was vorliegend nicht gewährleistet werde und aufgrund der Zonenwidrigkeit ohnehin nicht bewilligungsfähig sei. Die Vorinstanz habe bei der Ermittlung der Gebäudebreite, die auf der Südseite der Gebäude A und B 2,50 m weit hinausragenden Balkone bzw. die diesen dienenden Abstütungen/Stützmauern nicht berücksichtigt. Die Abstütungen/Stützmauern gehörten zum Gebäude und würden die Fassadengrenze markieren. Für die Ermittlung der einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabstände sei demnach eine Gebäudebreite von mindestens 14,50 m, wenn nicht sogar von 14,60 m massgebend, da die Balkone die Stützen um 1,30 m überragen würden, womit noch einmal mindestens 10 cm an die Gebäudebreite anzurechnen sei. Bei zonenkonformer Geschossigkeit sei ein Grenz- und Gebäudeabstand von mindestens 3,50 m (und bei drei Geschossen von mindestens 4,60 m) einzuhalten.

### **E. 7.2**

Der Grenzabstand ist der Abstand der Fassade zur Grundstücks- oder Bauzonengrenze. Er richtet sich gegenüber der Nachbargrenze nach der anrechenbaren Geschosszahl und der Gebäudelänge (vgl. Anhang II zu § 22 aKBV). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der südlich liegenden Parzelle GB B.\_\_\_\_ Nr. [...] grundsätzlich nur vom Grenzabstand des Gebäude A betroffen. Ob eine weiterführende Überprüfung der Grenz- und Gebäudeabstände (Gebäude B) vom Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers gedeckt ist, kann aber offenbleiben, da die Gebäudebreite des Gebäudes A derjenigen des Gebäudes B entspricht.

Wie soeben dargelegt, sind die Gebäude des Bauvorhabens zweigeschossig. Der Beschwerdeführer verkennt, dass vorliegend die Praxis des BJD zur Anwendung gelangt, wonach bei einer Baute, bei welcher die zurückversetzte Fassade von einer Geraden im 45°

Winkel geschnitten oder tangiert wird, diese zurückversetzte Fassade zur Gebäudelänge hinzugezählt wird. Tangiert die Gerade den rückwärtigen Gebäudeteil / Baute hingegen nicht, so wird deren Fassade nicht zur Gebäudelänge hinzugezählt. Somit gilt gemäss langjähriger und transparenter Praxis des Departements: Ist der Rücksprung kleiner als die Fassadenlänge des zurückversetzten Gebäudeteils, so muss dieser Gebäudeteil zur Gebäudelänge der vorderen Baute hinzugerechnet werden und umgekehrt (vgl. Mitteilungsblatt des BJD, Baukonferenz 2013, S. 25; Mitteilungsblatt des BJD, Baukonferenz 2017, S. 27). Mit Blick auf diese Praxis und den Abzug einer Auskrugung von 1,20 m (vom äussersten, nicht abgestützten Gebäudeteil; vgl. Mitteilungsblatt des BJD, Baukonferenz 2015, S. 29) hat das BJD in seiner Stellungnahme vom 6. März 2023 (mit Planbeilage) schlüssig aufgezeigt, warum die zurückversetzte Fassade nicht zur Gebäudelänge der vorderen Fassade hinzuzuzählen ist. Darauf kann verwiesen werden. Für die Ermittlung der Grenzabstände ist demnach auf eine Gebäudelänge von 13,00 m abzustellen, woraus ein Grenzabstand von 3,25 m resultiert (vgl. Anhang II zu § 22 aKBV). Sowohl das Gebäude A als auch das Gebäude B halten den geforderten Grenzabstand ein (vgl. Planunterlagen mit eingezeichneter Grenzabstandslinie à 3,25 m). Die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

## **E. 8**

Mit Schreiben vom 13. Februar 2023 reichte der Beschwerdeführer eine einlässliche Beschwerdebegründung ein und wiederholte die gestellten Rechtsbegehren.

### **E. 8.1**

Zudem bringt der Beschwerdeführer vor, entgegen der Auffassung der Vorinstanz würden die Aufschüttungen am Hang die maximal zulässigen 1,50 m ab gewachsenem Terrain nicht einhalten. Der Beschwerdeführer habe anhand des (von der Beschwerdegegnerin eingereichten) Plans «Erdgeschoss / Umgebung» die Terrainveränderungen gemäss Urkunde 7 (Visualisierung der Terrainveränderungen durch den Beschwerdeführer; recte wohl Urkunde 6: Ermittlung der Terrinaufschüttungen durch den Beschwerdeführer) ermittelt. Daraus könne entnommen werden, dass das Terrain stellenweise mehr als 2,50 m und damit in unzulässiger Weise verändert werden solle. Die Terrainveränderungen samt Stützmauern in der Nähe der [ ]strasse würden auch nicht der Verbesserung der Situation der Strasse, sondern dem geplanten Autounterstand bzw. dessen Nutzern dienen. Die geplante, übermässige Terrassierung des Geländes sei der Einfahrt über die [ ]strasse geschuldet. Eine verkehrstechnische Erschliessung über den [ ]weg sei die geeignetere Lösung. Diese bedürfe auch keiner Enteignung der Unterlieger, sondern könnte z.B. über ein Wegrecht realisiert werden.

### **E. 8.2**

Terrainveränderungen sind auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Aufschüttungen dürfen das massgebende Terrain in der Ebene nicht mehr als 1,2 m und am Hang (über 8% Neigung) nicht mehr als 1,5 m überragen (§ 63bisAbs. 1 KBV). Diese Vorschrift richtet sich gegen die Praxis, am Hang einen kleinen Hügel aufzuschütten und darauf ein Einfamilienhaus (mit waagrechtem Umschwung) zu errichten. Der Beschwerdeführer vermag nicht schlüssig aufzuzeigen, dass beim vorliegenden Bauvorhaben die Limite von 1,50 m nicht eingehalten wird. Sofern der Beschwerdeführer auf «selbst erstellte» Terrainermittlungen abstellt (vgl. seine Urkunden 6 und 7), vermag er nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Vorliegend sind die verbindlichen Pläne des

Baugesuchs beizuziehen, welche aufzeigen, dass eben gerade keine Aufschüttung von mehr als 1,50 m geplant ist. Dass diese fehlerhaft sind, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf. Auch ist nicht dargetan, dass die geplanten Aufschüttungen über das Notwendige hinausgehen. Sie erscheinen moderat und sind bei einem Bauvorhaben an Hanglage notwendig.

Soweit das Departement in E. 13.2 der angefochtenen Verfügung ausführt, mit den geplanten Aufschüttungen entlang der [...]strasse falle das Gelände nicht mehr direkt ab der Strasse steil ab, trifft dies zu. Ob sich «die Situation für die Strasse» dadurch verbessert, ist hingegen nicht von massgebender Relevanz und kann offenbleiben.

Schliesslich zeigt der Beschwerdeführer nicht konkret auf, was an der Subsumtion der Vorinstanz im Zusammenhang mit der Erschliessung nicht korrekt sein soll. Er zeigt vor Verwaltungsgericht denn auch nicht konkret auf, warum eine verkehrstechnische Erschliessung über den [...]weg die geeignetere Lösung wäre. Drauf ist nicht weiter einzugehen (zur Rügepflicht vgl. voranstehend Ziff. II E. 3; zur Rechtmässigkeit der Erschliessung vgl. E.

## **E. 9**

Die Baukommission der Einwohnergemeinde B.\_\_\_\_ verzichtete mit Schreiben vom 6. März 2023 auf eine Stellungnahme und verwies auf die Verfügung des BJD vom 6. Januar 2023. Sie beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

### **E. 9.2**

der angefochtenen Verfügung).

9. Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (vgl. Art. 27 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG, SR 700]). Der Gemeinderat kann bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen (vgl. § 23 Abs. 1 PBG). Der Erlass einer Planungszone muss u.a. im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Er führt in der Regel zur Einstellung des Baubewilligungsverfahrens in der entsprechenden Zone. Ausgenommen hiervon sind Bauvorhaben, deren geplante Nutzung auch der zukünftigen Nutzung entspricht.

Das Urteil des Bundesgerichts 1C\_581/2023 vom 5. Dezember 2024 erwähnt in E. 4.5.2 die Möglichkeit der Schaffung einer Planungszone im Zusammenhang mit der Auslegung des PBG. Diesbezügliche Anweisungen an das Verwaltungsgericht sind dem Urteil keine zu entnehmen.

Soweit der Beschwerdeführer vorbringt, das Verwaltungsgericht habe von Amtes wegen zu prüfen, ob vorliegend eine Planungszone hätte erlassen werden müssen, ist ihr nicht zu folgen. Entsprechende Rechtsbegehren hätte der Beschwerdeführer früher im Verfahren einbringen müssen. Zudem gilt Folgendes: Das Instrument der Planungszone steht der Gemeinde zur Verfügung. Diese hat ■ im Rahmen der Gemeindeautonomie ■ (selbst) darüber zu bestimmen, ob sie davon Gebrauch machen will. Dass sich die Ausscheidung einer Planungszone vorliegend ■ mit Blick auf eine Nutzungsordnung, die dem RPG entspricht ■ geradezu aufgedrängt hätte, ist jedenfalls nicht erkennbar. Daran vermögen die

vom Beschwerdeführer ins Recht gelegten Verweise auf den Vorprüfungsbericht und die Quartieranalyse nichts zu ändern. Ein Anspruch auf den Erlass einer Planungszone besteht nicht. Weitere Ausführungen hierzu erübrigen sich.

## **E. 10**

Mit Stellungnahme vom 6. März 2023 schloss das BJD auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

### **E. 10.1**

Der Beschwerdeführer macht geltend, das AWJF stelle unkritisch auf die kommunalen Karten ab, welche 2008 (Rutschung) und 2020 (Steinschlag) ausgearbeitet worden seien. Der zur Ortsplanungsrevision gehörende Naturgefahrenplan und die zugehörige Bestimmung des Zonenreglements (§ 40) seien vom Regierungsrat von der Genehmigung der Revision ausgenommen worden. Dies, weil der Naturgefahrenplan nicht auf den neuesten Gefahrenkarten beruhe (RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024). Es gehe aus dem Beschluss nicht klar hervor, auf welche Karten der nicht als aktuell erachtete Naturgefahrenplan abstütze, und welche alle tatsächlich gerade in Überarbeitung seien.

Das vorliegend massgebliche Gebiet oberhalb der [...]strasse sei weder auf Steinschlag noch auf Hangrutsch untersucht worden, was sich aus dem technischen Bericht vom 1. September 2008 ableiten lasse. Es sei unklar, wie die aktuelle Hangrutschkarte, die von der kantonalen Hinweiskarte stark abweiche, für diesen Bereich zustande gekommen sei. Die Untersuchung von 2020 beziehe sich nur auf die Felssturzgefahr und das Gebiet oberhalb der [...]strasse sei nicht untersucht worden, was sich aus dem technischen Bericht vom 21. Januar 2020 ergebe. Das Gebiet sei nicht begangen und ausschliesslich gestützt auf Computermodellierungen beurteilt worden. Die Modellierung taue, aufgrund ungenauer Eingabedaten, als Grundlage wenig. So stimme die verwendete Eingabe, wonach der durchschnittliche Baumbestand 30 cm betragen solle, für weite Teile des Waldes nicht. Die unzureichende, ungenaue Modellierung sei anschliessend in eine nicht plausible Gefahrenkarte übersetzt worden. Dies lasse sich auch gestützt auf heruntergestürzte Felsblöcke ableiten (vgl. auch eingereichte Fotodokumentation des Beschwerdeführers). Die Gefahrenkarte, welche massiv von der kantonalen Gefahrenkarte abweiche, sei falsch. Die kantonale Gefahrenhinweiskarte zeige die Steinschlaggefahr hingegen korrekt auf. Es treffe daher nicht zu, dass hinsichtlich Rutsch- und Steinschlaggefahr ohne weiteres auf die kommunale Gefahrenkarte zurückgegriffen werden könne.

### **E. 10.2**

Der fachlichen Stellungnahme des AWJF vom 7. Februar 2025 ist folgendes Fazit zu entnehmen:

Dem Bauvorhaben steht somit keine Rutsch- oder Steinschlaggefahr und somit auch kein erhebliches öffentliches Interesse entgegen. Einzig auf dem nördlichsten Teil der Parzelle [...] besteht eine geringe Rutschgefährdung (Hinweisbereich). Dieser geringen Gefährdung kann unter Berücksichtigung der einschlägigen Baunormen und der allgemein gültigen Bauarbeiterverordnung (SR 832.311.141, Kap. 5) entgegengewirkt werden.

Die kommunale Baubehörde hat demnach die Bauherrschaft lediglich auf die geringe Gefährdung durch Rutschungen aufmerksam zu machen sowie das Baugesuch auf die Einhaltung der Normen sowie die geotechnisch korrekte Sicherung der Böschungen und Baugruben auch während der Bauphase zu prüfen. Sie kann jederzeit sichernde Auflagen

machen.

Das AWJF stellt zu Recht auf die geltenden kommunalen Gefahrenkarten «Sturz / Steinschlag» (2020) und «Rutschung» (2008) ab. Es hat aufgezeigt, dass gestützt auf die kantonale Gefahrenhinweiskarte die kommunale Gefahrenkarte von Fachspezialisten erarbeitet wird. In diesem Zusammenhang ist nicht von Relevanz, welche Karten in Überarbeitung sind oder wann der Naturgefahrenplan (nach der Durchführung des Nutzungsplanungsverfahrens nach § 15 ff. PBG) genehmigt wird. Ob bei der Erstellung der Karten das Gebiet tatsächlich begangen wurde oder nicht, ist nicht ausschlaggebend, da nebst der Feldbegehung zahlreiche weitere Erkenntnisse zur Erstellung der kommunalen Gefahrenkarte führen. Namentlich sind diesbezüglich auch Auswertungen von Ereignissen und bei Sturzprozessen fachspezifische Modellierungen beizuziehen. Zudem kann auf topographische, geologische und hydrogeologische Karten und Konzepte sowie digitale Höhenmodelle abgestellt werden. Soweit der Beschwerdeführer rügt, die Modellierung taue aufgrund ungenauer Eingabedaten wenig, ist ihm entgegenzuhalten, dass einzelne Grössen jeweils in einem adäquaten Streubereich in die Modellierung einzubringen sind. Der Beschwerdeführer vermag nicht verbindlich aufzuzeigen, dass vorliegend auf die kantonale Gefahrenhinweiskarte abzustellen wäre.

Die Stellungnahme des AWJF kommt einer fachlichen Expertise gleich und ist schlüssig. Es bestehen keine Anhaltspunkte, diese anzuzweifeln. Darauf kann im Zusammenhang mit der Beurteilung der Rutsch- und Steinschlaggefahr abgestellt werden. Wie der Stellungnahme zu entnehmen ist, steht dem Bauvorhaben keine Rutsch- oder Steinschlaggefahr entgegen. Die betroffenen Parzellen befinden sich denn auch in der Bauzone. Durch das vorliegende Verfahren ist die Bauherrschaft über die geringe Gefährdung durch Rutschungen bereits aufmerksam gemacht, weitere Hinweise braucht es nicht, zumal die Baubewilligung vom 12. August 2020 in Ziff. 2.24 bereits die Auflage zur Vermeidung von Erosionen sowie Abrutschungen beinhaltet.

11. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) werden gemäss § 77 VRG in Verbindung mit Art. 106 - 109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Somit hat A.\_\_\_\_ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht (VWBES.2025.16) zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von CHF 2'500.00 verrechnet; CHF 1'000.00 werden A.\_\_\_\_ zurückerstattet. Entsprechend ist an den Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zu entrichten. Das Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2023.27 wurde durch das Bundesgericht aufgehoben und für dieses Verfahren werden keine weiteren Gerichtskosten erhoben.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer den durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht vertretenen C.\_\_\_\_ für das Verfahren vor Verwaltungsgericht eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 2 ZPO). Es besteht keine Grundlage bzw. rechtfertigen die entsprechenden Bestimmungen der ZPO nicht, die vom Beschwerdeführer geforderte (weitere) Kostenübernahme (Parteientschädigung für das Verfahren VWBES.2023.27) auf die Staatskasse zu nehmen.

Rechtsanwalt Harald Rüfenacht macht für die Verfahren VWBES.2023.7 und VWBES.2025.16 mit Kostennote vom 29. April 2025 einen Honoraraufwand von

gesamthaft CHF 9'075.00 (30.25 Stunden à CHF 300.00/Std.) und Auslagen von CHF 143.70 geltend. Es liegt eine Honorarvereinbarung mit dem verrechneten Stundenansatz vor.

Die Position «Astu Entscheid, Mail KL» vom 10. Januar 2023 wurde bereits im bundesgerichtlichen Verfahren entschädigt und ist nicht gerechtfertigt (nachprozessualer Aufwand). Der Aufwand ist entsprechend um 1.25 Stunden zu kürzen. Der weitere Aufwand ist ausgewiesen. Für Positionen bis 31. Dezember 2023 gelangt der MWST-Satz von 7,7 % zur Anwendung. Der Aufwand von 29 Stunden (CHF 8'700.00 ausmachend) und Spesen von CHF 143.70, gesamthaft CHF 9'539.05 (inkl. CHF408.60MWST à 7,7 % und CHF286.75MWST à 8,1 %), erscheinen für das Verfahren vor Verwaltungsgericht gerechtfertigt und sind durch A.\_\_\_\_ zu entschädigen.

Die vorinstanzliche Kostenregelung bleibt bestehen.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2. A.\_\_\_\_ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

3. A.\_\_\_\_ hat an die C.\_\_\_\_ ein Parteientschädigung von CHF 9'539.05 (inkl. Auslagen und CHF 408.60 MWST à 7,7 % sowie CHF 286.75 MWST à 8,1 %) zu entrichten.

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

Der Gerichtsschreiber

Obrecht Steiner

Luder

#### **E. 11**

Die C.\_\_\_\_ liess sich mit Schreiben vom 28. März 2023 vernehmen und beantragte ebenso die Abweisung der Beschwerde. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

#### **E. 12**

Mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 29. März 2023 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt (vgl. Ziff. 4 der Verfügung).

#### **E. 13**

Für sämtliche Eingaben im Zusammenhang mit der Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 18. Juli 2023 (Prüfung des Projekts auch nach neuem Recht) und den diesbezüglichen Schriftenwechsel wird auf die Akten verwiesen.

#### **E. 14**

Mit Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. September 2023 wurde die Beschwerde gutgeheissen und die Verfügung des BJD vom 6. Januar 2023 aufgehoben. Der C.\_\_\_\_ wurden die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zur Bezahlung auferlegt. Ebenso wurde ihnen eine Parteientschädigung zugunsten des Beschwerdeführers von CHF 5'277.30 zur Bezahlung auferlegt.

#### **E. 15**

Hiergegen gelangte die C.\_\_\_\_ an das Bundesgericht, welches die Beschwerden mit Urteil 1C\_581/2023 vom 5. Dezember 2024 guthiess. Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts wurde aufgehoben und die Sache zu neuem Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

#### **E. 16**

Das Verfahren VWBES.2023.27 wurde gestützt auf das eben genannte Urteil des Bundesgerichts unter der Verfahrensnummer VWBES.2025.16 fortgesetzt und das Amt für Umwelt (AfU) mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 21. Januar 2025 um Stellungnahme ersucht, ob dem Bauvorhaben eine Rutsch- und Steinschlaggefahr entgegensteht.

#### **E. 17**

Das AfU nahm Rücksprache mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF), welches am 7. Februar 2025 die geforderte Stellungnahme einreichte.

#### **E. 18**

Mit Schreiben vom 24. März 2025 reichte der Beschwerdeführer, nun vertreten durch Rechtsanwältin Ursula Ramseier, eine Stellungnahme ein.

#### **E. 19**

Mit Eingaben vom 24. März 2025 reichten die C.\_\_\_\_ und das BJD jeweils Bemerkungen zur Stellungnahme des AWJF ein.

#### **E. 20**

Schliesslich reichten die C.\_\_\_\_ sowie das BJD mit Schreiben vom 29. April 2025 jeweils Bemerkungen zur Eingabe des Beschwerdeführers vom 24. März 2025 ein.

#### **E. 21**

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanzen wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend 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 der Kantonalen Bauverordnung, KBV, BGS 711.61). Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer der Nachbarparzelle (GB B.\_\_\_\_ Nr. [...]) durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts sowie auf Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht. Die Überschreitung oder der Missbrauch des Ermessens gelten nach § 67bis Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) als

Rechtsverletzung. Auf Unangemessenheit hin kann der angefochtene Entscheid nicht überprüft werden (vgl. § 67bis Abs. 2 VRG).

3. Soweit der Beschwerdeführer allgemein auf bisherige Rechtschriften verweist oder bisherige Ausführungen wiederholt, beschränkt er sich auf appellatorische Kritik. Er muss anhand der Argumentation des angefochtenen Entscheids darlegen, weshalb dieser aus seiner Sicht falsch ist. Wo er dies unterlässt, verkommen seine Ausführungen zu appellatorischer Kritik, die dem Rügeprinzip nicht zu genügen vermag. Auf ungenügend begründete Rügen oder allgemeine appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid ist im vorliegenden Verfahren nicht einzugehen.

4. Die Sache ist anhand der Akten hinreichend dokumentiert und spruchreif. Dem Verwaltungsgericht stehen zudem die öffentlich einsehbaren Hilfsmittel wie WEB GIS und Googlemaps zur Verfügung. Von einem Augenschein sind keine weiteren Erkenntnisse zu erwarten. Insbesondere ist auch im Zusammenhang mit der vom Beschwerdeführer geforderten Erschliessung kein Augenschein erforderlich (vgl. Ziff. II E. 8.2). Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins vor Ort wird abgewiesen.

5. Das Baugrundstück (GB B.\_\_\_\_ Nrn. [...]) befand sich vor der Ortsplanungsrevision B.\_\_\_\_ in der Wohnzone W2a. Das Bundesgericht gelangte zum Schluss, dass das Baugesuch auf seine Rechtmässigkeit gemäss dem Zonenreglement 2006/2007 zu prüfen ist (Urteil 1C\_581/2023 vom 5. Dezember 2024 E. 4.6). Nach § 11 Abs. 1, Satz 1 des eben genannten Zonenreglements sind in der Zone W2a Ein- und Doppel Einfamilienhäuser in offener Bauweise und Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser zugelassen.

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