

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 27. Februar 2020

Mitwirkende	Obergerichtsvizepräsident W. Kobler Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 19 14
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer 1	A. _____
Beschwerdeführer 2	B. _____ beide vertreten durch: RA AB. _____
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Baubewilligungskommission C. _____
Beschwerdegegnerin	D. _____ vertreten durch: RA D. _____
Gegenstand	Baubewilligung Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 28. März 2019

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der angefochtene Entscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 28. März 2019 sei aufzuheben;
2. Die Baubewilligung BG Nr. 01-02 der Gemeinde C. _____ (Parz. Nrn. 0001/0002) sei zu verweigern, soweit darauf einzutreten ist;
3. Eventuell sei die Sache zu sistieren, bis die derzeit hängige Ortsplanrevision der Gemeinde C. _____ rechtskräftig abgeschlossen ist;
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

c) der Beschwerdegegnerin:

1. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen und unter solidarischer Haftbarkeit zu Lasten der Beschwerdeführer 1 und 2.

Verfahrensantrag:

Die Beschwerdeführer seien anzuweisen, allfällige künftige Eingaben auf den Prozessgegenstand zu beschränken.

Sachverhalt

- A. D. _____ ist Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 0001 und 0002 im Weiler E. _____, Gemeinde C. _____. Die Parzellen liegen in der Wohnzone W2, grenzen im Norden an die Landwirtschaftszone, im Süden an die Kernzone und im Westen an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an. Am südöstlichen Rand der Parzelle Nr. 0002 befindet sich eine Zufahrtstrasse, welche nordöstlich von der Kantonsstrasse abzweigt und die überbauten Parzellen Nrn. 0003 und 0004 erschliesst.
- B. Mit Eingabe vom 29. August 2016 (act. 8.I.6.1/1) bzw. Projektänderung vom 31. Juli 2017 (act. 8.I.6.1/91) reichte D. _____ bei der Baubewilligungskommission C. _____ ein

Baugesuch ein. Demzufolge beabsichtigt sie, hauptsächlich auf der Parzelle Nr. 0002 und teilweise auf der Parzelle Nr. 0001 ein Einfamilienhaus zu erstellen. Die Erschliessung des Bauvorhabens soll über die bereits bestehende Zufahrt ab der Kantonsstrasse erfolgen. Innert der Auflagefrist erhoben u.a. A. _____ mit Eingabe vom 19. Oktober 2016 (act. 8.I.6.1/15) und B. _____ mit Eingabe vom 21. Oktober 2016 (act. 8.I.6.1/17) Einsprache gegen das Bauvorhaben. Mit Entscheid vom 13. September 2017 (act. 8.I.1.1) bewilligte die Baubewilligungskommission C. _____ (im Folgenden: Vorvorinstanz) das Bauvorhaben. Gleichzeitig wies sie die dagegen erhobenen Einsprachen ab bzw. verwies diese bezüglich eines zulasten der Bauparzellen geltenden begrenzten Bauverbots auf den Zivilrechtsweg.

- C. Dagegen erhoben A. _____ und B. _____ mit Eingabe vom 4. Oktober 2017 (act. 8.I.1) Rekurs beim Departement Bau und Volkswirtschaft u.a. mit den Anträgen, den Bau- und Einspracheentscheid vom 13. September 2017 aufzuheben und auf das Baugesuch nicht einzutreten bzw. dieses abzuweisen. Mit Entscheid vom 28. März 2019 (act. 2) wies das Departement Bau und Volkswirtschaft den Rekurs ab.
- D. Mit Eingabe vom 2. Mai 2019 (act. 1) erhoben A. _____ und B. _____ (im Folgenden Beschwerdeführer 1 und 2) beim Obergericht Beschwerde, wobei sie die eingangs erwähnten Rechtsbegehren stellten.
- E. Mit Schreiben vom 14. Juni 2019 (act. 7) stellte das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) die eingangs erwähnten Anträge und verzichtete auf eine weitere Stellungnahme. Mit Eingabe vom 10. Juli 2019 (act. 10) nahm D. _____ (im Folgenden: Beschwerdegegnerin), vertreten durch RA D. _____, Stellung zur Beschwerde, wobei sie die eingangs erwähnten Rechtsbegehren erheben liess.
- F. Mit Eingabe vom 4. September 2019 (act. 15) liessen die Beschwerdeführer (neu vertreten durch RA AB. _____) unter Aufrechterhaltung der Anträge eine Replik einreichen, wozu sich die Beschwerdegegnerin mit Duplik vom 21. Oktober 2019 (act. 19) vernehmen liess.
- G. Nach Abschluss des Schriftenwechsels wurde die Streitsache traktandiert und an der Sitzung der vierten Abteilung des Obergerichts vom 27. Februar 2020 beraten. Das Urteil wurde den Parteien vorab im Dispositiv eröffnet (act. 21).
- H. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen ergibt, dass diese hinsichtlich der Form- und Fristenfordernisse erfüllt sind. Die sachliche bzw. funktionale Zuständigkeit des Obergerichts ergibt sich aus Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1), wonach das Obergericht zur Behandlung der Beschwerden gegen letztinstanzliche Verfügungen der Verwaltungsbehörden zuständig ist. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Rekursentscheides, mit dem die Vorinstanz ihren Rekurs abgewiesen hat, formell beschwert. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichts wird in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m zum strittigen Bauvorhaben befinden, bejaht. Erst bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden (BGE 140 II 214 E. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018 E. 1.2.2). Wird die Legitimation bejaht, kann ein Nachbar die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf seine Stellung auswirken, so dass ihm im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nicht zulässig ist hingegen das Vorbringen von Beschwerdegründen, mit denen einzig ein allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird (BGE 133 II 249 E. 1.3.2).

Der Beschwerdeführer 1 ist Eigentümer der Parzelle Nr. 0005 mit dem ehemaligen Schulhaus Assek Nr. 0006, welches sich rund 45 m westlich vom Bauvorhaben entfernt befindet. Der Beschwerdeführer 2 ist Eigentümer der nördlich gelegenen Parzellen Nrn. 0008, 0009 und 0015 mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 0007, welche ebenfalls alle innerhalb von 100 m Entfernung zum Bauvorhaben liegen. Damit ist bei den Beschwerdeführern die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache gegeben und sie sind durch den angefochtenen Bauentscheid besonders berührt. Infolgedessen sind sie mit sämtlichen Argumenten zu hören, welche zu einer Verweigerung des Bauvorhabens führen können. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

1.2 Bei der Beurteilung der hier vorliegenden Beschwerde ist die Kognition des Obergerichts gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen, wozu auch eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens zählt. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob die Vorinstanzen den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt haben. Die Überprüfung der Angemessenheit ist dem Obergericht jedoch verwehrt (Art. 56 Abs. 1 VRPG e contrario). Rechtsfragen unterstehen dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (*iura novit curia*),

welcher bedeutet, dass das Gericht an die Rechtsauffassungen der Verfahrensbeteiligten nicht gebunden ist; auch nicht an die von ihnen nach Massgabe des kantonalen Verfahrensrechts form- und fristgerecht vorgetragenen Rechtsbehauptungen (BGE 133 V 196 E.1.4). Die Entscheidbehörde ist im Rahmen der Rechtsanwendung dazu verpflichtet, auf den festgestellten Sachverhalt jenen Rechtsatz anzuwenden, den sie als den zutreffenden ansieht, und ihm die Auslegung zu geben, von der sie - unter Berücksichtigung von Rechtsprechung und Lehre - überzeugt ist (KASPAR PLÜSS in: Alain Griffel (Hrsg.), Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N. 166 zu § 7 VRG; BGE 130 V 253 E. 3.5).

- 1.3 Soweit die Beschwerdegegnerin beantragt, allfällige künftige Eingaben auf den Prozessgegenstand zu beschränken, erweist dieser Antrag als gegenstandslos, da es Aufgabe der Vorvorinstanz sein wird, den Prozessgegenstand nach der Rückweisung neu zu definieren (vgl. dazu Ziff. 4).
2. Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG, SR 700). Gemeint ist damit die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungskonform genutzt werden kann. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Das Erschliessungserfordernis der Zufahrt ist vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilich motiviert. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste - wie insbesondere für die Feuerwehr und die Sanität - gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Das Bundesrecht knüpft an die jeweilige Nutzung der konkreten Bauzone an, enthält aber nur allgemeine Grundätze (Urteil des Bundesgerichts 1C_532/2010 vom 29. März 2011 E. 2.3.1). Die Anforderungen an die Erschliessung und Baureife ergeben sich im Einzelnen aus dem kantonalen Recht. Das kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen. Nach Art. 95 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) gilt ein Grundstück u.a. als erschlossen, wenn eine für die vorgesehene Nutzung hinreichende, rechtlich gesicherte, auch den Bestimmungen über die Staatsstrassen (heute: Strassengesetz, StrG, bGS 731.11) genügende Zufahrt besteht oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt wird, falls notwendig mit Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (lit. a). Im Bereich von Ausfahrten in Kantonsstrassen bestimmt Art. 65 Abs. 3 StrG diesbezüglich, dass das erforderliche Sichtfeld nachzuweisen ist. Nach Art. 65 Abs. 1 StrG umfasst das Sichtfeld den Bereich, in dem

die freie Sicht der Verkehrsteilnehmer aus Gründen der Verkehrssicherheit zu gewährleisten ist. Massgebend sind die Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassenfachleute (VSS-Normen) und die Strassenverkehrsgesetzgebung. Die Gemeinden haben für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen zu sorgen (Art. 57 Abs. 1 BauG). Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den zuständigen kommunalen und kantonalen Verwaltungsbehörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a).

2.1 Die Baubewilligungskommission C. _____ kommt in Ziff. 4.14 des Bau- und Einspracheentscheids vom 13. September 2017 (act. 8.I.1.1) zum Schluss, dass die Beschwerdeführer und ehemaligen Einsprecher die Erschliessung des Baugrundstücks über die Privatstrasse nicht bestreiten würden. Die Erschliessung des im Norden angrenzenden Landwirtschaftsgebiets sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Zudem sei im Baugesuch ein Zufahrtsskorridor zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Strassenbaupolizei halte in ihrer Stellungnahme vom 27. Oktober 2016 (act. 8.I.6.1/24) fest, dass die zum Teil eingeschränkten Sichtweiten bzw. die Zufahrtsstrasse im Jahr 1992 durch einen Verkehrsspiegel als Ausnahmegewilligung gutgeheissen worden seien, da die Kantonsstrasse als Lokalverbindungsstrasse eingestuft sei und auf der Zufahrtsstrasse lediglich ein geringer Verkehr entstehe. Gemäss VSS-Norm sei die bestehende Zufahrtsstrasse als Typ A eingestuft und erfülle einen Verkehr in der Grössenordnung von etwa 15 Parkfeldern. Aus Sicht der Strassenbaupolizei erfülle die bestehende Zufahrt mit dem Verkehrsspiegel weiterhin die Anforderungen und benötige auch unter der Berücksichtigung des Bauvorhabens keine Bewilligung nach Art. 67 StrG. Die für die Beurteilung zuständige Strassenbaupolizei habe damit befunden, dass die bestehende Zufahrtsstrasse mit dem Verkehrsspiegel weiterhin die Anforderungen erfülle und damit keine Bewilligung erforderlich sei.

2.2 Die Vorinstanz kommt im angefochtenen Entscheid in Ziff. 4 zum Schluss, dass sich der Karte „Erschliessung“ im Geoportal entnehmen lasse, dass die Parzelle Nr. 0002 baureif sei. Im Weiteren verweist sie ebenfalls auf die erwähnte Stellungnahme des Tiefbauamts (Strassenbaupolizei) vom 27. Oktober 2016. Dieses habe sich umfassend mit der Erschliessung des neu zu bauenden Einfamilienhauses auseinandergesetzt. Unter dem Gesichtspunkt, dass das Tiefbauamt die für die Beurteilung massgebenden Unterlagen gesichtet habe, die geltenden Normen angewendet worden seien, die Verwendung der VSS-Normen zwar bindend sei, diese aber dennoch keine verbindliche Rechtskraft besässen und das Departement Bau und Volkswirtschaft anlässlich des Augenscheins seine Feststellungen gemacht habe, könne der Beurteilung des Tiefbauamts gefolgt werden. Der Verkehrsspiegel sei offiziell aufgrund der damaligen Gesetzesgrundlagen bewilligt worden.

Damit habe die Bewilligung, ob der Verkehrsspiegel nach heutigem Recht eine offizielle Verkehrseinrichtung sei oder nicht, weiterhin ihre Gültigkeit. Zudem werde über die Strasse und den Einlenker lediglich eine weitere Wohneinheit erschlossen. Bei einer allfälligen neuen Überbauung sei deren Erschliessung zu jenem Zeitpunkt zu prüfen. Folglich genüge die Zufahrt zur Parzelle Nr. 0002 den Anforderungen des Strassengesetzes sowie den VSS-Normen. Die Frage der Erschliessung des sich nördlich der Parzellen Nrn. 0002 und 0001 befindlichen Landwirtschaftsgebiets sei nicht in diesem Verfahren zu klären. Sollte der landwirtschaftliche Verkehr in Zukunft tatsächlich über die Parzelle Nr. 0002 und über die bestehende Zufahrtsstrasse auf die Kantonsstrasse geführt werden, sei eine Bewilligung nach Art. 67 Abs. 1 StrG einzuholen.

- 2.3 Die Beschwerdeführer machen dagegen geltend, dass zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs beide Bauparzellen im Geoportal nur als teilweise erschlossen eingestuft worden seien. Seit dem Rekursaugenschein vom 29. Mai 2018 werde die Parzelle Nr. 0002 plötzlich als voll erschlossen eingestuft. Es sei vom Amt für Raum und Wald eine Klärung zu verlangen. Die Baudirektion habe bereits im Jahr 1983 darauf hingewiesen, dass die im Jahr 1970 erstellte Ausfahrt nicht befriedige und im Falle einer weiteren Überbauung die verkehrsmässige Erschliessung im Bereich der Parzellen Nrn. 0010 und 0011 gesucht werden müsse. Auch in der Bewilligung von 1992 heisse es, dass die Ausfahrt in die Staatsstrasse völlig unbefriedigend sei. Der vor 50 Jahren für ein einziges Einfamilienhaus und widerwillig für ein weiteres Wohnhaus verlängerte Einlenker sei unzureichend für weitere Bauten und genüge den tatsächlichen und rechtlichen Erfordernissen nicht. Das Strassengesetz von 1972, auf welches sich das Tiefbauamt beziehe, sei nicht mehr in Kraft. Heute sei das Strassengesetz von 2009 massgebend. Die damaligen Gesetzesgrundlagen seien für das Baugesuch nicht massgebend, es gelte kein Bestandesschutz. Das alte Recht habe im Gegensatz zum neuen Recht keinen Verweis auf die VSS-Normen gekannt. Die VSS-Normen seien heute direkt anwendbar und es sei zwingend das erforderliche Sichtfeld nachzuweisen. Die Stellungnahme des Tiefbauamts entbinde die zum Entscheid befugten Behörden nicht von der Pflicht zur pflichtgemässen Ermessensausübung im Einzelfall. Die Stellungnahme des Tiefbauamts missachte die aufgezeigte Rechtslage, insbesondere die Anwendbarkeit der VSS-Normen.

Es sei aktenkundig, dass die Sichtfelder in der Umgebung des Hauses auf Parzelle Nr. 0012 im Ortskern E. _____ völlig ungenügend seien. Zudem habe das Tiefbauamt die Sichtfelder falsch beurteilt. Anstatt der Unterschreitung um 12 m in Richtung Osten fehlten 17 m. Völlig vernachlässigt worden sei das in Art. 66 StrG vorgeschriebene Lichtraumprofil beim westlichen Sichtfeld. Die Möglichkeiten von Ausnahmbewilligungen kenne das Strassengesetz nicht und es lägen keine solchen vor. Nur weil ein bestehendes

Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren über den Weg erschlossen werde, bedeute das nicht, dass für das hier zu beurteilende Bauvorhaben eine hinreichende Erschliessung bestehe. Zufahrten hätten sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Dabei sei auch die offenbar seit 2017 praktizierte Erschliessung der landwirtschaftlichen Flächen der Beschwerdegegnerin miteinzubeziehen. Die Zufahrt sei für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftslands nicht geeignet. Früher sei diese über den Abzweiger bei Haus 0013 erfolgt. Die Rekursinstanz bestätige sogar, dass die Beschwerdeführer richtig lägen, wenn sie dafür eine strassenbaupolizeiliche Bewilligung verlangten.

- 2.4 Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, dass gemäss aktuell gültigem Auszug aus dem Geoportal die Parzelle Nr. 0002 als erschlossen gelte. Der Beweisantrag, es sei beim Amt für Raum und Wald ein Amtsbericht einzuholen, sei abzuweisen. Die Beschwerdeführer seien nicht zu hören, soweit sie sich auf Unterlagen aus den Jahren 1970, 1983 und 1992 beriefen. Das Baugesuch beurteile sich nach der aktuellen Gesetzgebung. Es sei alleine die Stellungnahme der Strassenbaupolizei vom 27. Oktober 2016 massgebend, habe doch diese als zuständig sachverständige Stelle festgestellt, dass die bestehende Zufahrt mit dem Verkehrsspiegel die gesetzlichen Anforderungen erfülle und für die weitere Beanspruchung keine Bewilligung von Nöten sei. Der Einlenker sei rechtmässig bewilligt worden und in seinem Bestand geschützt. Verkehrsspiegel seien auch heute noch zulässig. Das Tiefbauamt habe die Beurteilung gestützt auf die aktuelle Gesetzesgrundlage vorgenommen, auch wenn der Verkehrsspiegel bereits im Jahr 1992 bewilligt worden sei. Da im vorliegenden Fall das Sichtfeld Richtung Osten mittels Verkehrsspiegel gewährleistet werde, sei eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem Grundstück Nr. 0012 nicht zweckmässig, müsste doch diesfalls der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 0012 gezwungen werden, das bestehende Gebäude Assek. Nr. 0014 abzubrechen. Bei der Frage der Zufahrt komme dem Gemeinderat ein erhebliches Ermessen zu, in welches das Obergericht nur bei Ermessensmissbrauch eingreifen könne. Selbst wenn das Strassengesetz auf die VSS-Normen verweise, dürften diese nicht ohne Prüfung der konkreten Situation in jedem Fall unbedingt und buchstabentreu Anwendung finden.

Was als hinreichende Zufahrt gelte, hänge von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Vorliegend solle lediglich ein Einfamilienhaus erstellt werden, weshalb die Erschliessung der Nutzung als Einfamilienhaus zu genügen habe. Die Erschliessung wäre wiederum neu zu prüfen, wenn weitere Bauten auf den Parzellen Nrn. 0001 und 0002 geplant seien. Für die Erschliessung des Landwirtschaftslands sei eine weitere Bewilligung notwendig.

2.5 Vorab gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdeführer die hinreichende Erschliessung über die Zufahrtsstrasse entgegen der Annahme der Vorvorinstanz bereits im Einspracheverfahren bestritten haben (vgl. dazu Einsprache von A. _____ vom 19. Oktober 2016, S. 2 und 3, act. 8.I.6/16; Protokoll der Einspracheverhandlung vom 23. März 2017, S. 2, act. 8.I.6/68, abschliessende Stellungnahme vom 7. April 2017 S. 2 f., act. 8.I.6/74; E-Mail von B. _____ vom 7. April 2017, act. 8.I.6/75). Selbst wenn dies nicht der Fall gewesen wäre, hätte die Prüfung der Erschliessung aufgrund der kommunalen Erschliessungspflicht durch die Gemeindebaubehörde von Amtes wegen erfolgen müssen. Beide Vorinstanzen scheinen zudem zu verkennen, dass sich die von der Strassenbaupolizei erwähnte Ausnahmegewilligung vom 19. August 1992 (act. 8.I.6/75) für den Bau des Einfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 0003 noch auf Art. 91 des Gesetzes über die Staatsstrassen vom 30. April 1972 bezog, welcher mit Inkrafttreten des Strassengesetzes im Jahr 2010 aufgehoben wurde (Art. 94 Abs. 1 StrG). Gemäss dieser Bestimmung durften im Einzugsbereich unbefriedigender Ausfahrten bauliche Massnahmen irgendwelcher Art, die zu einem Mehrverkehr auf der Ausfahrt führen, nur getroffen werden, wenn die Ausfahrt angemessen verbessert wurde. Für entsprechende Bewilligungen bzw. Anordnungen war das kantonale Tiefbauamt zuständig. Eine analoge Bestimmung fehlt im neuen Strassengesetz, was dagegen spricht, dass die 28-jährige Ausnahmegewilligung vom 19. August 1992 auch für das strittige Bauvorhaben gilt, zumal der aufgehobene Art. 91 des Staatsstrassengesetzes auf die Sichtweiten bzw. die massgebende geltende VSS-Norm 40 273a betreffend Sichtverhältnisse in Knoten einer Ebene noch keinen Bezug nahm. Im Weiteren gilt es hervorzuheben, dass für die Beurteilung der hinreichenden Erschliessung innerhalb der Bauzone nach Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG i.V.m. Art. 57 BauG einzig die Gemeindebaubehörde und nicht etwa das kantonale Tiefbauamt zuständig ist, was die Vorinstanzen ebenfalls zu verkennen scheinen. Dazu kommt, dass das Tiefbauamt nach Auffassung des Obergerichts in seiner Stellungnahme vom 27. Oktober 2016 vorwiegend geprüft hat, ob gemäss Art. 67 Abs. 1 StrG eine zusätzliche Bewilligung erforderlich ist, was dann der Fall wäre, wenn eine bestehende Zufahrt oder Strasseneinmündung einem wesentlich grösseren oder andersartigen Verkehr dienen soll. Zur strittigen Erschliessung des vorliegenden Bauvorhabens im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG nahm es jedoch nicht explizit Stellung (vgl. dazu letzter Satz der Stellungnahme, wonach zum Baugesuch keine Bemerkungen anzubringen sind...). Da die Vorvorinstanz im Bau- und Einspracheentscheid lediglich auf die Stellungnahme des Tiefbauamts verwies und selbst keine Ausführungen zu den örtlichen Verhältnissen und konkreten Umstände beim Einlenker vornahm, muss die Schlussfolgerung gezogen werden, dass sie als zuständige Behörde nicht geprüft hat, ob das Bauvorhaben über die bestehende Zufahrt hinreichend erschlossen ist.

Dies gilt im Weiteren auch für die über vollständige Kognition verfügende Vorinstanz, welche zwar einen Augenschein durchgeführt hat, aber im angefochtenen Entscheid ebenfalls weitgehend auf die Stellungnahme des Tiefbauamts vom 26. Oktober 2016 verweist und nicht begründet, welche Feststellungen sie selbst getroffen hat, wobei auch im Augenscheinprotokoll vom 8. Juni 2018 (act. 8.13) keine eigenen Feststellungen zu den örtlichen Verhältnissen ersichtlich sind. Die Vorinstanz vertritt jedoch die Auffassung, dass der bestehende Verkehrsspiegel offiziell aufgrund der damaligen Gesetzesgrundlagen bewilligt worden sei, womit die im Jahr 1992 erfolgte Bewilligung nach wie vor ihre Gültigkeit habe. Diese Beurteilung vermag angesichts des neu geltenden Art. 65 Abs. 1 StrG bzw. der massgebenden VSS-Norm 40 273a nicht zu überzeugen, zumal sich jene Ausnahmegewilligung auf ein anderes Bauvorhaben mit anderen Adressaten bezog, aus welcher die Beschwerdegegnerin keine Bestandesgarantie ableiten kann.

- 2.6 Da unbestritten ist, dass die erforderliche Knotensichtweite beim bestehenden Einlenker nicht vorhanden ist, hätten die Vorinstanzen zwingend prüfen müssen, ob die Voraussetzungen von Ziff. 13.2 der VSS-Norm 40 273a für das Aufstellen eines Spiegels erfüllt sind, wobei zu beachten ist, dass diese Norm einen Verkehrsspiegel nur als Notbehelf zulässt. Da sich diesbezüglich in den vorinstanzlichen Entscheiden und Akten keine Anhaltspunkte ergeben, ist die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung in Bezug auf die Frage der Erschliessung als unvollständig zu taxieren. Zudem ist mit den Beschwerdeführern darin übereinzugehen, dass eine Zufahrt nur dann als genügend zu betrachten ist, wenn sie auf die Baumöglichkeiten der geltenden Zonenordnung abgestimmt ist. Daher sind stets die zukünftigen vorhersehbaren Überbaumöglichkeiten in der Umgebung des Bauvorhabens mitzuberücksichtigen (Urteile des Bundesgerichts 1C_489/2017 vom 22. Mai 2018 E. 3.5 f.; 1C_257/2011 vom 3. Oktober 2011 E. 5.3). Auch dazu lassen sich den vorinstanzlichen Entscheiden keine Ausführungen entnehmen. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid davon ausgeht, dass eine Bewilligung nach Art. 67 Abs. 1 StrG einzuholen sei, sollte der landwirtschaftliche Verkehr in Zukunft tatsächlich über die Parzelle Nr. 0002 und über die bestehende Zufahrtsstrasse auf die Kantonsstrasse geführt werden. Es ist jedoch zu vermuten, dass der landwirtschaftliche Verkehr bereits heute über strittige Zufahrtsstrasse geführt wird (vgl. dazu das Schreiben des Beschwerdeführers 1 vom 22. März 2017, act. 8.I.6.1/67, wonach der Beschwerdegegnerin verboten ist, den privaten Fahrweg auf der Parzelle Nr. 0005 für den landwirtschaftlichen Verkehr zu benutzen). Im Lichte oben genannter Rechtsprechung ist daher bei der Beurteilung der hinreichenden Erschliessung auch die durch den landwirtschaftlichen Verkehr bedingte Mehrbenutzung des Einlenkers mit zu berücksichtigen. Dies gilt umso mehr, als dass der von der Zufahrtsstrasse abzweigende Korridor für den landwirtschaftlichen Verkehr offensichtlich Bestandteil des Baugesuches bildet (vgl. dazu den Situationsplan und den Grundrissplan, act.

8.I.6.1/1), womit eine koordinierte Beurteilung der strittigen Erschliessung des Bauvorhabens und der landwirtschaftlichen Verkehrsführung zwingend angezeigt ist. Auch diesbezüglich erweisen sich die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen als unvollständig bzw. deren rechtliche Würdigung als unklar.

2.7 In Anbetracht dieser Umstände kommt das Obergericht zum Schluss, dass die Vorinstanzen in Bezug auf die Frage der hinreichenden Erschliessung den Sachverhalt ungenügend abgeklärt haben bzw. nicht alle entscheidungswesentlichen Tatsachen berücksichtigt wurden. Es ist nicht Aufgabe des Obergerichts, erstinstanzlich zu überprüfen, ob die Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG gewährleistet sind, zumal die zuständigen kommunalen und kantonalen Verwaltungsbehörden in Erschliessungsfragen über einen erheblichen Ermessensspielraum verfügen, welchen diese jedoch pflichtgemäss auszuschöpfen haben. Demzufolge sind die angefochtenen Entscheide aufzuheben und ist die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die erschliessungspflichtige Vorvorinstanz zurückzuweisen (Art. 59 VRPG i.V.m. Art. 41 Abs. 2 VRPG). Damit erübrigt sich die Durchführung des von den Beschwerdeführern beantragten Augenscheins. Dasselbe gilt in Bezug auf die Einholung eines Amtsberichts zum Geoportaleintrag, zumal diesem ohnehin keine Rechtswirkung zukommt.

3. Trotz der Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide ist im Folgenden noch die Frage des Bauverbots zu prüfen, da diesbezüglich das Zivilverfahren sistiert ist und es sich dabei um eine Rüge handelt, die zum definitiven Bauabschlag führen könnte.

3.1 Gemäss Art. 60 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) verweist die Gemeindebaubehörde im Rahmen ihres Baubewilligungsentscheids Einsprechende unter Ansetzung einer Frist von 14 Tagen ab Eröffnung des Entscheids zur Klageerhebung an das zuständige Zivilgericht, sofern Einspruchspunkte privatrechtlicher Natur vorliegen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die vorfrageweise Prüfung zivilrechtlicher Fragen durch Verwaltungsbehörden zulässig, wobei sich diese in Zurückhaltung zu üben haben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde wird als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Eine Pflicht, zivilrechtliche Vorfragen zu entscheiden, besteht nicht (Urteil des Bundesgerichts 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.2). Das öffentliche Baubewilligungsverfahren hat grundsätzlich einzig zum Zweck, festzustellen, ob das Bauvorhaben mit den baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Die Person des Gesuchstellers, insbesondere dessen zivilrechtliche Bauberechtigung, steht somit nicht im Vordergrund. Immerhin soll die Baubehörde nicht komplexe und zeitaufwendige Gesuche prüfen müssen, wenn das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt. Sie soll nach

Möglichkeit nicht wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, welches geeignet ist, die Interessen Dritter zu verletzen (Urteil des Bundesgerichts 1C_116/2013 vom 11. Oktober 2013 E. 5.2). Nach der Rechtsprechung einzelner Kantone und der Literatur ist über die Frage, ob eine Bauverbots-Dienstbarkeit einem Bauvorhaben entgegensteht, nicht im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden; vielmehr obliegt dieser Entscheid einzig dem Zivilgericht (Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Freiburg 602 2017 69 vom 7. Dezember 2017 E. 4d mit Verweis auf LGVE 1989 II Nr. 5, S. 138/141 E. 1b sowie JÖRG SCHMID, Dienstbarkeiten und das Bauen, in: Schweizerische Baurechtstagung 2015, S. 103).

- 3.2 Die Vorinstanz kommt in Ziff. 2c des angefochtenen Entscheids zum Schluss, dass es sich beim Bauverbot um eine rein privatrechtliche Angelegenheit handle, welche bereits von der Vorvorinstanz auf den Zivilrechtsweg verwiesen worden sei. Es sei bereits ein Zivilverfahren anhängig gemacht worden. Es bestehe keine gesetzliche Pflicht, das Baugesuch abzuweisen, bis das Bauverbot durch den Belasteten beseitigt worden sei. Eine vorfrageweise Überprüfung sei nicht möglich, weil der Vertragsinhalt nicht leicht feststellbar sei und sich kein unzweifelhaftes Resultat ergebe.
- 3.3 Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, dass das Bauverbot eindeutig formuliert und zu respektieren sei, solange es im Grundbuch der Gemeinde C. _____ eingetragen sei. Eine Negierung sei ein klarer Rechtsmissbrauch. Das östlich des alten Schulhauses im Grundbuch zugunsten der Parzelle Nr. 0005 im Grundbuch eingetragene Bauverbot betreffe die ganze frühere Stammparzelle Nr. 0012 und damit auch die abgetrennten Grundstücke Nr. 0001 und 0002. Zweck des geografisch begrenzten Bauverbots aus dem Jahr 1952 bleibe es, das Schulhaus und das Schulhausareal mit dem Spielplatz östlich grosszügig freizuhalten. Das Bauverbot sei zum Ortsbildschutz des das Dorf E. _____ prägenden spätbarocken Gebäudes geschaffen worden. Das Bauverbot sei nicht seinem Inhalt nach beschränkt, sondern in seiner räumlichen Ausdehnung begrenzt. Die Bauparzelle Nr. 0002 liege vollständig innerhalb dieser Begrenzung. Das Resultat sei unzweifelhaft: Es gelte ein vollständiges Bauverbot auf der Bauparzelle, es sei denn der Grundeigentümer der Parz. Nr. 0005 stimme dem Bauvorhaben zu. Der hier zivilrechtlich relevante Aspekt führe dazu, dass das Baugrundstück aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht als baureif gelte.
- 3.4 Die Beschwerdegegnerin lässt dagegen ausführen, dass zivilrechtliche Einspruchepunkte durch den Zivilrichter und nicht durch das Obergericht zu beurteilen seien. Die Bedeutung des Bauverbots lasse sich nicht zweifelsfrei feststellen, da es sich um ein begrenztes Bauverbot handle. Aus einem Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 1952 (act. 8.I.6/63) im Zusammenhang mit dem Neubau der Post E. _____ gehe hervor, dass mit dem

begrenzten Bauverbot die Wahrung der Lichtverhältnisse bezweckt worden sei. Das Gebäude Assek. Nr. 0006 werde nicht mehr als Schulhaus betrieben, womit die genannte Grunddienstbarkeit gestützt auf 736 ZGB zu löschen sei. Dass kein Interesse mehr an der begrenzten Bauverbotsdienstbarkeit bestehe, zeige sich auch darin, dass auf dem Grundstück Nr. 0010, welches unmittelbar auf der Ostseite an das Grundstück Nr. 0005 grenze, das begrenzte Bauverbot nicht als Last eingetragen sei.

3.5 Auf den Bauparzellen Nrn. 0001 und 0002 besteht ein begrenztes Bauverbot zugunsten der Parzelle Nr. 0005, welches es dem jeweiligen Eigentümer der Parzellen Nrn. 0001 und 0002 verbietet, ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers der Parz. Nr. 0005 auf seinem Boden auf der Ostseite der Schulhausparzelle irgendeinen Bau hinzustellen (Grunddienstbarkeitsvertrag Bauverbot vom 24. Juli 1952, act. 3.4). Die Parzellen Nrn. 0001 und 0002 bildeten ursprünglich Bestandteil der Parzelle Nr. 0012. Die ursprüngliche Parzelle Nr. 0012 befand sich nicht nur östlich des alten Schulhauses. Die Parzelle Nr. 1247, die ebenfalls ursprünglich zur Parzelle Nr. 0012 gehörte, dehnt sich auch heute noch bis zu 160 m nordöstlich des alten Schulhauses aus. Daher könnte die „Begrenzung“ so verstanden werden, dass nur diejenigen Teile der Stammparzelle 0012 betroffen waren, welche sich östlich des alten Schulhauses befanden. Diesbezüglich ist jedoch folgendes zu beachten: Auf der unmittelbar an die Parzelle Nr. 0005 angrenzenden Parzelle Nr. 0010 ist kein Bauverbot eingetragen (vgl. dazu den Grundbuchauszug der Liegenschaft Nr. 0010, act. 8.I.6/59/3). Diese Parzelle liegt in der Bauzone und kann somit also grundsätzlich bebaut werden. Sie ist zwar nur 12 bis 15 Meter breit, was aber nicht besagt, dass keinerlei Bauten errichtet werden könnten. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass der Sinn eines Bauverbotes auf den Parzellen Nrn. 0001/0002 hinterfragt werden kann, wenn eine Parzelle, die näher bei der berechtigten Parzelle liegt, zonengerecht bebaubar ist. Damit kann der Schluss gezogen werden, dass die Auslegung des Dienstbarkeitsvertrags nicht leicht feststellbar ist und sich dabei kein unzweifelhaftes Resultat ergibt, was dagegen spricht, diese Frage im verwaltungsrechtlichen Verfahren zu beurteilen. Daher ist in Übereinstimmung mit der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin nicht zu beanstanden, dass die Vorvorinstanz diese Rüge im Sinne von Art. 60 Abs. 1 BauV auf den Zivilrechtsweg verwiesen hat.

4. Zusammenfassend ergibt sich damit, dass die Beschwerde wie folgt gutzuheissen ist: Der angefochtene Rekursentscheid der Vorinstanz vom 28. März 2019 sowie der zugrunde liegende Bau- und Einspracheentscheid der Vorvorinstanz vom 13. September 2017 sind aufzuheben und die Sache ist zu ergänzender Sachverhaltsabklärung und Prüfung der hinreichenden Erschliessung an die Baubewilligungskommission C. _____ zurückweisen. Auf die Beurteilung des Eventualantrags wird verzichtet, da die Frage der Aufnahme in die

Planungszone von der Vorvorinstanz bzw. vom Gemeinderat von Amtes wegen zu prüfen wäre, sollte sich bei der Neubeurteilung ergeben, dass die Bauparzellen Nrn. 0001 und 0002 ungenügend erschlossen sind. Dasselbe gilt, falls das Bauverbot zulasten der Bauparzellen vom Zivilgericht bestätigt wird.

5. Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Da die Beschwerdeführer mit ihren Hauptbegehren durchdringen und die Sache im Übrigen an die Vorvorinstanz zurückgewiesen wird, ist ihnen für das Beschwerdeverfahren keine Entscheidegebühr aufzuerlegen. Die Gerichtskasse ist anzuweisen, ihnen den Kostenvorschuss von Fr. 2'500.00 zurückzuerstatten. Weil die Beschwerdegegnerin mit ihren Begehren nicht durchdringt, ist ihr die Entscheidegebühr aufzuerlegen. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2) erscheint eine Entscheidegebühr von insgesamt Fr. 3'000.00 als angemessen.
6. Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Die Parteientschädigung geht zulasten der unterliegenden Partei. Aus Billigkeitsgründen kann sie auch der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt werden (Art. 59 i.V.m. Art. 24 Abs. 2 VRPG). Ausgangsgemäss ist dem Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführer zu entsprechen. Die Entschädigung setzt sich zusammen aus einem Honorar und den Barauslagen; die Mehrwertsteuer wird als Zuschlag in Rechnung gestellt (Art. 3 der Verordnung über den Anwaltstarif, AT, bGS 145.53). In Verfahren vor dem Obergericht in Verwaltungssachen wird das Honorar pauschal festgelegt (Art. 13 Abs. 1 lit. c AT) und beträgt Fr. 1'000.00 bis Fr. 10'000.00 (Art. 16 Abs. 1 AT). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens richtet sich das Honorar nach den besonderen Umständen des Falles. In Betracht fallen namentlich Art und Umfang der Bemühungen, die Schwierigkeiten des Falles sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten (Art. 17 AT). Grundsätzlich kann die mögliche Bandbreite der Honorare unterteilt werden in
 - a) einfache, unterdurchschnittlich aufwändige Fälle, in denen ein Honorar von Fr. 1'000.00 bis zu Fr. 4'000.00 zu sprechen ist;
 - b) mittlere Fälle, die durchschnittlich schwierige Rechts- und/oder Sachverhaltsfragen betreffen und einen durchschnittlichen Aufwand benötigten, in denen ein Honorar in der Grössenordnung von Fr. 4'000.00 bis Fr. 7'000.00 angemessen erscheint; und
 - c) schwierige Fälle sowohl bezüglich Sachverhalts- und/oder Rechtsfragen, in denen überdurchschnittlich umfangreiche Eingaben notwendig waren und umfangreiche

Akten zu studieren waren, was ein Honorar von Fr. 7'000.00 bis Fr. 10'000.00, bzw. in aussergewöhnlichen Fällen bis zu Fr. 15'000.00 rechtfertigt.

Vorliegend ist die Entschädigung innerhalb des für die erste Fallgruppe - mit einfachen Rechtsfragen und unterdurchschnittlichem Aufwand - geltenden Rahmens von bis zu Fr. 4'000.00 festzulegen. Da die Beschwerdeführer erst zum Zeitpunkt der Replik anwaltlich vertreten wurden, erscheint dem Aufwand und den Anforderungen ein Honorar in der Höhe von Fr. 2'000.00 als angemessen. Hinzu kommen die Barauslagen von pauschal 4% und die Mehrwertsteuer von 7.7%, was insgesamt zu einer Entschädigung von Fr. 2'240.15 zugunsten der Beschwerdeführer führt. Diese ist ausgangsgemäss der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

7. Weil die Beschwerdeführer durch die Aufhebung der Entscheide der Vorinstanzen nachträglich in die Position der Obsiegenden gelangen, sind auch die Kosten für das vorinstanzliche Rekursverfahren entsprechend neu zu verlegen. Diese Kosten wurden von der Vorinstanz auf Fr. 2'000.00 festgesetzt, was als angemessen erscheint. Ausgangsgemäss sind diese nunmehr bei der Beschwerdegegnerin zu erheben. Die Vorinstanz hat im Weiteren den Beschwerdeführern den für das Rekursverfahren erhobenen Kostenvorschuss von Fr. 800.00 zurückzuerstatten. Da die Beschwerdeführer im Rekursverfahren ohne Rechtvertreter prozessiert haben, sind ihnen dafür nur die Auslagen zu ersetzen, welche auf Fr. 300.00 festgesetzt werden. Diese Entschädigung geht ebenfalls zulasten der unterliegenden Partei und damit zulasten der Beschwerdegegnerin (Art. 59 i.V.m. Art. 24 Abs. 2 Satz 1 VRPG).
8. Das vorliegende Urteil schliesst das Verfahren nicht ab, sondern weist die Streitsache an die erstinstanzlich zuständige Gemeindebaubehörde zurück. Es ist daher den Vor- und Zwischenentscheiden zuzuordnen, weshalb sich seine Anfechtung nach Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG, SR 173.110) richtet (BGE 133 V 477 E. 4.2).

Demnach erkennt das Obergericht:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden der Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 28. März 2019 sowie der Bau- und Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission C. _____ vom 13. September 2017 aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zu ergänzender Sachverhaltsabklärung und Prüfung der hinreichenden Erschliessung an die Baubewilligungskommission C. _____ zurückgewiesen.

2. Der Beschwerdegegnerin wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.00 auferlegt.
3. Die Gerichtskasse wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Kostenvorschuss von Fr. 2'500.00 zurückzuerstatten.
4. Die im Rekursentscheid festgesetzte Staatsgebühr von Fr. 2'000.00 wird der Beschwerdegegnerin auferlegt. Die Vorinstanz wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Kostenvorschuss von Fr. 800.00 zurückzuerstatten.
5. Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, den Beschwerdeführern für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'240.15 (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen) zu bezahlen.
6. Die Beschwerdegegnerin hat den Beschwerdeführern für das Rekursverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 300.00 zu entrichten.
7. **Rechtsmittel:**
Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden, wenn er einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken könnte oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz, BGG, SR 173.110, Art. 93 BGG). Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gegeben (Art. 113 ff. BGG). In beiden Fällen ist die Beschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
8. Zustellung an die Beschwerdeführer über deren Anwalt, die Beschwerdegegnerin über deren Anwalt, die Vorinstanz, die Vorvorinstanz sowie nach Rechtskraft an die Gerichtskasse.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtsvizepräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Walter Kobler

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: 12. Mai 2020