

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Die von den Beschwerdeführern gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde an das Bundesgericht hat dieses mit Entscheid vom 15. April 2019 abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist (1C_303/2018).

Urteil vom 29. März 2018

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer, Oberrichter E. Graf, Dr. P. Louis Obergerichtsschreiberin A. Mauerhofer
Verfahren Nr.	O4V 17 21
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A1___ und A2___ A3___ und A4___ alle vertreten durch: RA AA___
Beschwerdegegner	B1___ und B2___ vertreten durch: RA BB___
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Gemeinderat C___
Gegenstand	Baubewilligung Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 3. Mai 2017

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der Rekursentscheid des Departementes Bau und Volkswirtschaft vom 3. Mai 2017 sei aufzuheben.
2. Die Baubewilligung für das Bauvorhaben Umbau und Erweiterung Wohnhaus / Umgebungsgestaltung auf Grundstück Nr. 0001, Grundbuch C___, sei zu verweigern.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten der Beschwerdegegner.

b) der Vorinstanz:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

c) der Beschwerdegegner:

1. Es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, sofern darauf einzutreten sei.
2. Es sei der Rekursentscheid des Departements Bau- und Volkswirtschaft (Vorinstanz) vom 3. Mai 2017 vollumfänglich zu bestätigen und es sei die den Beschwerdegegnern von der Gemeinde C___ erteilte Baubewilligung zu schützen;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST von 8% zulasten der Beschwerdeführer.

Sachverhalt

- A. Die Parzelle Nr. 0001 im Weiler D___, Gemeinde C___, liegt gemäss kommunalem Zonenplan Nutzung in der Wohn- und Gewerbezone WG2 sowie im Perimeter des Quartierplans D___ (vom Departement Bau und Umwelt am 18. November 2009 genehmigt). Mit Bau- und Einspracheentscheid vom 23. September 2013 bewilligte die Baubewilligungskommission C___ (im Folgenden: BBK) das Baugesuch des damaligen Grundeigentümers E___ für den Neubau eines Einfamilienhauses (Assek. Nr. 0002). Nach dessen Erstellung rügten Nachbarn verschiedene Abweichungen von den bewilligten Bauplänen.

- B. Am 1. Oktober 2015 reichten die neuen Grundeigentümer der Parzelle Nr. 0001, B1____ und B2____, bei der BBK ein Baugesuch zum Umbau des Gebäudes Assek. Nr. 0002 mit Umgestaltung der Umgebung ein, wobei u.a. die beanstandeten Punkte bereinigt werden sollten. Nachdem mehrere Einsprachen eingegangen waren, reichte die Bauherrschaft verschiedene Korrekturpläne nach. Mit Entscheid vom 25. Mai 2016 bewilligte die BBK das Bauvorhaben. Gleichzeitig wies sie u.a. die dagegen gerichteten Einsprachen von A1____ und A2____, A3____ und A4____, alle vertreten durch RA AA____, ab.
- C. Mit Entscheid vom 26. August 2016 wies der Gemeinderat C____ die gegen diese Baubewilligung gerichteten Rekurse von A1____ und A2____, A3____ und A4____, alle vertreten durch RA AA____, ab.
- D. Gegen diesen Rekursentscheid liessen A1____ und A2____, A3____ und A4____, alle vertreten durch RA AA____, mit Eingabe vom 16. September 2016 Rekurs beim Departement Bau und Volkswirtschaft erheben. Begründet wurde der Rekurs im Wesentlichen damit, dass das Gebäude die maximale zulässige Gebäudehöhe überschreite, der Erdgeschossboden zu hoch liege und die Ausnützungsziffer nicht korrekt berechnet worden sei. Zudem sei das Bauvorhaben aus gestalterischen Gründen nicht bewilligungsfähig. Mit Entscheid vom 3. Mai 2017 wies das Departement Bau und Volkswirtschaft den Rekurs ab.
- E. Dagegen liessen A1____ und A2____, A3____ und A4____ (im Folgenden: Beschwerdeführer), wiederum alle vertreten durch RA AA____, mit Eingabe vom 2. Juni 2017 Beschwerde beim Obergericht mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren erheben.
- F. Mit Eingabe vom 21. Juli 2017 liessen sich B1____ und B2____ (im Folgenden: Beschwerdegegner), vertreten durch RA BB____, mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren vernehmen. Das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) verzichtete mit Schreiben vom 25. Juli 2017 mit den eingangs erwähnten Anträgen auf eine Stellungnahme.
- G. Mit Eingabe vom 30. August 2017 reichten die Beschwerdeführer unter Aufrechterhaltung ihrer Anträge eine Replik ein, wozu sich die Beschwerdegegner mit Duplik vom 2. Oktober 2017 ebenfalls unter Aufrechterhaltung der Anträge vernehmen liessen.

Erwägungen

1.

1.1 Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid der Vorinstanz zuständig ist. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Entscheides und Beteiligte am vorinstanzlichen Verfahren formell beschwert. Als Eigentümer der benachbarten und auch über die Strassenparzelle Nr. 0003 erschlossenen Parzellen Nrn. 0004 und 0005 mit den Wohnhäusern Assek. Nrn. 0006 und 0007 ist bei den Beschwerdeführern die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache gegeben, und sie sind durch den angefochtenen Bauentscheid besonders berührt. Da auch die Form- und Fristenfordernisse erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2 Beim Obergericht können mit Beschwerde in Verwaltungssachen grundsätzlich nur Rechtsverletzungen (inbegriffen Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung) sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 56 VRPG). Das Obergericht hat darüber hinaus volle Überprüfungsbefugnis, soweit dies im Gesetz vorgesehen ist oder wenn sein Entscheid an eine Bundesinstanz mit unbeschränkter Überprüfungsbefugnis weitergezogen werden kann. Ein Weiterzug an eine Bundesinstanz mit voller Kognition, welche auch die Ermessenskontrolle umfasst, ist vorliegend nicht gegeben. Da eine volle Überprüfung auch nicht anderweitig gesetzlich vorgesehen ist, bleibt die Kognition des Obergerichts vorliegend auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle beschränkt. Im Rahmen dieser Rechtskontrolle können im Folgenden Rügen, welche den Vorinstanzen vorbehaltenes Ermessen betreffen, nur soweit behandelt werden, als im angefochtenen Rekursentscheid die Schwelle zu Ermessensmissbrauch oder Ermessensüberschreitung oder -unterschreitung überschritten wird.

1.3 Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins besteht nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können (Urteil des Bundesgerichts 1C_192 vom 8. November 2010 E. 3.3). Ein Augenschein ist dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlage des Rechtsstreits beizutragen. Der Verzicht auf die Durchführung

eines Augenscheins ist zulässig, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen (KASPAR PLÜSS, in: Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, §7 N. 79).

Im vorliegenden Fall ergeben sich die entscheidungsrelevanten tatsächlichen Umstände aus den zur Verfügung stehenden Akten. Aus den Planunterlagen sind die massgebenden Verhältnisse ohne weiteres erkennbar. Deshalb lassen sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten, zumal es sich dabei weitgehend um Rechtsfragen handelt. Das Obergericht hat deshalb auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet.

2. Gemäss Art. 35 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) können zusammenhängende Teilgebiete als Zone mit Quartierplanpflicht ausgeschieden werden, deren Überbauung und Erschliessung der Landschaft oder Siedlung besonders angepasst werden sollen oder für die Ortsentwicklung besonders bedeutsam sind (z.B. Hanglagen, Kuppen, Ortskerne, grössere Neubaugebiete). Der Quartierplan regelt die Erschliessung und die besondere Bauweise eines Teilgebiets mit Sonderbauvorschriften (Art. 39 Abs. 1 BauG). Ein Quartierplan besteht aus einem Plan, allfälligen Beilageplänen, den Sonderbauvorschriften sowie einem Planungsbericht. Der Planungsbericht zeigt mindestens die Ziele sowie die Schritte zur Realisierung der Sondernutzungsplanung auf (Art. 39 Abs. 2 BauG). Nach Art. 39 Abs. 3 lit. c BauG können durch Sonderbauvorschriften die Grösse und Abstände der Bauten geregelt werden. Gemäss Art. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt der Quartierplan D___ eine ortsbaulich gute und auf das Landschaftsbild rücksichtsnehmende Überbauung, sowie eine zweckmässige Erschliessung. Alle in der Legende des Quartierplans als Festlegungen bezeichneten Planelemente und die Sonderbauvorschriften gelten als verbindlich (Art. 3 Abs. 1 SBV). Die Überbauungskonzepte gelten als wegleitend (Art. 3 Abs. 2 SBV). Die Bauparzelle Nr. 0001 befindet sich im Baubereich B. Nach Art. 4 SBV gilt im Baubereich B bei der Bemessung der Gebäudehöhe der Höhenbezugspunkt. Dabei entspricht Oberkant Erdgeschossfussboden (+/- 0.20 m) der Höhenkote von Oberkant Feinbelag des näher gelegenen Erschliessungsstrassenrandes, gemessen im rechtwinkligen mittigen Schnittpunkt des Hauptgebäudes. Bei ins Hauptgebäude integrierten Garagen gilt die Regelung sinngemäss im mittigen Schnittpunkt der Garage (Ziff. 3 der Legende zu Art. 4 SBV). Die maximale Gebäudehöhe für ein Gebäude mit Flachdach beträgt im Baubereich B 4.00 m.

- 2.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, dass der Höhenbezugspunkt gemäss den Plänen, welche im Rahmen der Baubewilligung des Vorbesitzers erstellt worden seien, 586.40 m.ü.M. betragen habe. Dies habe sich in der Zwischenzeit nicht geändert, da die Garage

nach wie vor gleich bestehe. Aus diesem Grund sei die Höhe der bestehenden Baute nach diesem Höhenbezugspunkt zu beurteilen. Im Weiteren sei zu berücksichtigen, dass das Haus nicht so gebaut worden sei, wie es auf den ursprünglichen Bauplänen vorgesehen gewesen sei. Gemäss den bewilligten Bauplänen sollte der Garagenboden auf eine Höhe von 586.45 m.ü.M. zu liegen kommen, tatsächlich befände sich der Garagenboden aber auf einer Höhe von 586.74 m.ü.M., was 29 cm höher als geplant sei. Die maximale Gebäudehöhe von 4 m dürfe nicht einfach absolut übernommen werden, sondern müsse in Relation zu den bestehenden Häusern im Baubereich sowie im Zusammenhang mit sämtlichen für den Quartierplan D___ relevanten Dokumenten betrachtet werden. Das Überbauungskonzept und der Planungsbericht seien entgegen der Auffassung der Vorinstanz nicht nur begleitend sondern im Hinblick auf die Auslegung der Sonderbauvorschriften ebenfalls bindend. Aus dem Planungsbericht gehe deutlich hervor, dass das Ziel des vorliegenden Quartierplans vor allem darin liege, eine Überbauung zu ermöglichen, bei welcher durch eine geringe Gebäudehöhe, die in Bezug zur Erschliessungsstrasse stehe, sämtliche Häuser eine Fernsicht auf den Bodensee erhielten.

Die Erschliessungsstrasse sei aus diesem Grund absichtlich so gebaut worden, dass die Steigung von einer Einfahrt zur anderen genau eine Stockwerkhöhe betrage. Diese Vorgabe sei aus dem Überbauungskonzept bestens ersichtlich. Diese Terrassierung bzw. Abstufungsstruktur der Gebäude werde in der graphischen Darstellung der Gebäudehöhemessmethodik in Beilage 14 anschaulich verdeutlicht. Dort sei schön zu sehen, dass der höchste Punkt (= massgebender Höhenpunkt) eines Gebäudes jeweils dem Höhenbezugspunkt des sich darüber befindlichen Hauses entspreche. In Bezug auf die Gebäude der Beschwerdeführer stimme dies genau, aber beim Gebäude der Beschwerdegegner sei ersichtlich, dass dieses jetzt schon zu hoch sei. Die zulässige Höhe für das Haus der Beschwerdegegner betrage 589.10 m.ü.M. (= Höhenbezugspunkt des Hauses der Beschwerdeführer 1). Dies bestätige sich auch im Mail der Gemeinde C___ vom 23.10.2015 sowie der ursprünglichen Baubewilligung von Herrn E___. An genau diese Regelung der jeweiligen Abstufung um ein Stockwerk hätten sich auch die Beschwerdeführer 1 beim Bau ihres Hauses halten müssen. Tatsächlich besitze das Haus der Beschwerdegegner derzeit eine Höhe von 589.75 m.ü.M. und sei damit bereits aktuell 65 cm zu hoch. Die Vorinstanz gehe fälschlicherweise von einer maximal erlaubten Gebäudehöhe von 590.64 m.ü.M. aus. Damit lasse sie die eigentliche Zielsetzung des Quartierplans, eine möglichst gute Fernsicht für sämtliche sich in den Baubereichen B und C befindlichen Gebäude zu erreichen, völlig ausser Acht. Diese Fernsicht würde durch ein Gebäude mit einer Höhe von 590.64 m.ü.M. nämlich für mehrere Nachbarn absolut verunmöglicht werden, was sich exemplarisch am jüngsten Gebäude G4 des Quartierplangebiets eindrücklich aufzeigen lasse. Insbesondere im Überbauungskonzept

und dem Planungsbericht auf S. 16 sei das Gebäude der Beschwerdegegner deutlich tiefer als 590 m.ü.M. eingezeichnet.

In der Replik machen die Beschwerdeführer ferner geltend, dass Fehler bei der Liegenschaft der Beschwerdegegner begangen worden seien. Der Erdgeschossfussboden sei um 49 cm höher gebaut worden als dies auf den Plänen vom vorherigen Eigentümer E___ vorgesehen gewesen sei. Zähle man zu diesen 49 cm noch die 65 cm dazu, um welche das bestehende Gebäude bereits jetzt zu hoch sei, dann komme man exakt auf die Höhe der von den Beschwerdegegnern geplanten Anhebung des Daches um 1.14 m. Das vorherige Bauvorhaben von Herrn E___ sei sehr wohl relevant und die daraus entstandenen Abweichungen hätten einen bedeutenden Einfluss auf das aktuelle Umbauvorhaben.

2.2 Die Beschwerdegegner halten dem entgegen, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid völlig zu Recht ausgeführt habe, dass vorliegend die Oberkante des Erschliessungsstrassenrandes bei 586.64 m.ü.M. und die Oberkante der Garagenschwelle bzw. der mittige Schnittpunkt der Garage bei 586.74 m.ü.M. lägen, womit der Toleranzbereich von (+/-0.20 m) eingehalten sei. Die Dachoberkante komme gemäss dem massgebenden Plan Nr. 2 „Ansichten/Schnitt“ vom 20. Januar 2016 bei 590.24 m.ü.M. zu liegen, wobei sogar eine Gebäudehöhe von 590.64 m.ü.M. zulässig wäre. Die Nachmessung der F___ AG vom 11. Januar 2016 (recte: 15. Januar 2016) habe die Höhenbezugspunkte ausdrücklich bestätigt. Die in Art. 4 der Sonderbauvorschriften des Quartierplans festgelegte Gebäudehöhe sowie die massgebende Messweise seien grundeigentümer- und rechtsverbindlich. Es könne somit nicht angehen, mittels Verweisen auf Planungsberichte oder Überbauungskonzepte die rechtsverbindlichen Sonderbauvorschriften in Frage zu stellen. Die Ausführungen des Beschwerdeführers betr. Erdgeschossfussboden des Voreigentümers seien nicht nachvollziehbar.

2.3 Aus den bewilligten Plänen „Ansichten/Schnitt“ sowie „Grundrisse/Umgebung“ vom 20. und 21. Januar 2016 geht hervor, dass sich der Höhenbezugspunkt auf 586.64 m.ü.M. und der mittige Schnittpunkt der Garage auf 586.74 m.ü.M. befinden, womit der Toleranzbereich von +/- 0.20 m gemäss Ziff. 3 der Legende zu Art. 4 SBV eingehalten ist. Im Weiteren ergibt sich aus den Plänen, dass die Oberkante des neuen Dachs auf 590.24 m.ü.M. zu liegen kommen soll. Der massgebende Höhenbezugspunkt von 586.64 m.ü.M. wurde am 15. Januar 2016 durch ein renommiertes Vermessungsunternehmen, die F___ AG, ermittelt. Die Beschwerdeführer haben mit ihrer Beschwerde keine abweichende Messung eingereicht, welches diese Höhenmessung in Frage stellen könnte. In den Unterlagen des Baugesuchs des Vorbesitzers ist ebenfalls keine anderslautende Höhenmessung

vorhanden, weshalb es irrelevant ist, dass beim ursprünglichen Baugesuch ein Höhenbezugspunkt von 586.40 m.ü.M. angenommen wurde und der Garagenboden ursprünglich auf eine Höhe von 586.45 m.ü.M. zu liegen kommen sollte. Die Beschwerdeführer vermögen damit nicht aufzuzeigen, und es ergeben sich auch sonst keine Anhaltspunkte, weshalb die Höhe des Bauvorhabens nach dem Höhenbezugspunkt des ursprünglichen Baugesuchs beurteilt werden soll. Soweit die Beschwerdeführer ihre Beschwerde mit dem ursprünglichen Baugesuch begründen, kann ihrer Argumentation daher nicht gefolgt werden, zumal ihre diesbezüglichen Ausführungen in der Replik in der Tat nicht nachvollziehbar sind.

Mit den Beschwerdeführern ist im Weiteren zwar darin übereinzugehen, dass auch die Beilagepläne und der Planungsbericht zum Quartierplan zu beachten sind. Es trifft jedoch keineswegs zu, dass die eigentliche Zielsetzung des Quartierplans in einer möglichst guten Fernsicht für sämtliche sich in den Baubereichen B und C befindlichen Gebäuden liegt. Dessen Zweck besteht vielmehr in einer ortsbaulich guten und auf das Landschaftsbild rücksichtsnehmenden Überbauung (vgl. Art. 2 SBV), was mit der festgelegten Gebäudehöhe ab Erschliessungsstrassenrand und den Gestaltungsbestimmungen in den Sonderbauvorschriften gewährleistet ist. Aus dem Planungsbericht und den Beilageplänen geht zudem nirgends verbindlich hervor, dass der höchste Punkt eines Gebäudes jeweils dem Höhenbezugspunkt des sich darüber befindlichen Hauses entsprechen muss. Die Beschwerdeführer verkennen dabei, dass eine entsprechende Einschränkung bzw. Abweichung von den geltenden Vorschriften gemäss Art. 39 Abs. 3 lit. c i. V. m. Art. 41 Abs. 1 BauG klar aus den Sonderbauvorschriften hervorgehen müsste und die Überbauungskonzepte lediglich als wegleitend gelten (Art. 3 Abs. 2 SBV). Die Vorinstanzen und die Beschwerdegegner sind damit gemäss Art. 4 SBV zu Recht von einer maximalen zulässigen Gebäudehöhe von 4.00 m ab dem ermittelten Höhenbezugspunkt von 586.64 m.ü.M. ausgegangen. Da das Bauvorhaben hinsichtlich der Gebäudehöhe die massgebenden Vorschriften erfüllt, besteht keine Rechtsgrundlage, von den Beschwerdegegnern eine geringere Gebäudehöhe zu verlangen. Die projektierte Gebäudehöhe von 590.24 m.ü.M. erweist sich damit als bewilligungsfähig.

3.

3.1 Die Beschwerdeführer beanstanden im Weiteren eine unzulässige Höhe des Erdgeschossfussbodens. Für die Beurteilung von dessen Höhe könne nicht einfach die Garagenschwelle herangezogen werden. Alleiniger Referenzpunkt für den möglichen Spielraum von +/- 0.20 m ab dem Höhenbezugspunkt sei der Erdgeschossfussboden (also der Eingangsbereich) selbst, welcher aktuell auf 586.94 m.ü.M. liege (Oberkante Garagenschwelle = 586.74 m.ü.M. + 20 cm). Demnach sei der Erdgeschossfussboden also

54 cm höher als der Höhenbezugspunkt des bestehenden Gebäudes (586.40 m.ü.M.). Selbst wenn man den neuen Höhenbezugspunkt des Umbauvorhabens von 586.64 m.ü.M. heranziehe, so sei der Erdgeschossfussboden 30 cm höher und damit 10 cm zu hoch. Gemäss den Plänen des Vorbesitzers sollte der Erdgeschossfussboden auf 586.45 m.ü.M. zu liegen kommen. In der Ausführungsphase habe dieser seinen Erdgeschossboden unbewilligt auf eine Höhe von: 586.94 m.ü.M. (+ 49 cm) erheben lassen. Nun sei ein vollständiges Erdgeschoss mit Garderobe, Lagerräumen und Terrasse geplant. Dadurch werde der Erdgeschossfussboden auf 587.26 m.ü.M. zu liegen kommen. Damit wäre der neue Erdgeschossfussboden insgesamt um 62 cm höher als der neue Höhenbezugspunkt von 586.64 m.ü.M. Folglich stehe ausser Frage, dass der Vorbesitzer den Erdgeschossfussboden um 49 cm zu hoch gebaut habe. Würde das Bauvorhaben so bewilligt und die Garagenschwelle als Bezugspunkt genommen, wäre dies eine Umgehung der Bestimmung in Art. 4 Abs. 3 SBV, da man dann gleichzeitig eine Garage mit tiefer Meereshöhe und den wahren Erdgeschossfussboden beliebig höher bauen könnte. Dies könne nicht das Ziel der Sonderbauvorschriften sein. Alle anderen Nachbarn hätten sich an die Vorschriften gehalten. Das strittige Gebäude G1 hätte nicht bewilligt werden dürfen. Die Pläne mit falschen Höhenangaben seien die Basis zwischen Gemeinde und dem Architekt gewesen. Womöglich müsse davon ausgegangen werden, dass die Vorbesprechungen auf dem Niveaupunkt basierten.

3.2 Die Beschwerdegegner halten dem entgegen, dass sich Art. 4 Abs. 3 SBV einzig auf die Bestimmung des massgebenden Höhenbezugspunktes für die maximal zulässige Gebäudehöhe beziehe. Bei Gebäuden mit integrierten Garagen sei hierfür der mittige Schnittpunkt der Garage mit dem näher gelegenen Erschliessungsstrassenrand massgebend. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern den SBV auch Vorgaben betreffend die Höhe des Erdgeschossfussbodens entnommen werden könnten. Massgebend sei einzig, dass die Gebäudehöhe eingehalten sei. Insofern seien auch der max. Höhe des Erdgeschossfussbodens Grenzen gesetzt, da ein höherer Erdgeschossfussboden bei Ausreizung der Gebäudehöhe entsprechend zu einer geringeren Raumhöhe führen würde. Im vorliegenden Verfahren seien weder der Niveaupunkt noch die Baubewilligung des Voreigentümers von Relevanz. Falls in früheren Baugesuchen seitens der Gemeinde C___ Fehlbeurteilungen vorgenommen worden sein sollten, spiele dies im vorliegenden Verfahren keine Rolle.

3.3 Vorab ist zu wiederholen, dass das ursprüngliche Baugesuch aus dem Jahr 2013 und auch die „falschen“ Pläne vom Oktober 2015 für die Beurteilung des vorliegenden Baugesuchs irrelevant sind, da die massgebenden Messungen erst am 15 Januar 2016 vorgenommen wurden und das vorliegende strittige Baugesuch auf diesen Messungen basiert. Im

Weiteren kann sich das Obergericht den Ausführungen der Vorinstanzen und der Beschwerdegegner anschliessen: Ziff. 3 der Legende zu Art. 4 SBV bezieht sich klar auf den massgebenden Höhenbezugspunkt *für GH und FH*, d.h. für die Messung der Gebäude- und Firsthöhe. Den SBV können jedoch keine Vorgaben betreffend die Höhe des Erdgeschossfussbodens oder bezüglich Nutzungsbeschränkungen des Erdgeschosses entnommen werden. Aus Satz 2 von Ziff. 3 der Legende lässt sich höchstens ableiten, dass die Höhe des Erdgeschossfussbodens für die Bemessung der Gebäudehöhe irrelevant ist, wenn eine Garage ins Hauptgebäude integriert wird. Entscheidend ist allein, dass die maximale Gebäudehöhe bezogen auf den massgebenden Höhenbezugspunkt eingehalten wird, was hier wie oben gezeigt der Fall ist. Sofern bei den Beschwerdeführern eine andere Messmethode angewandt wurde, welche den SBV widerspricht, kann dies dem vorliegenden Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Falls sich die Beschwerdeführer diesbezüglich benachteiligt fühlen, steht es ihnen frei, bei der Gemeindebaubehörde ein entsprechendes Baugesuch einzureichen, welches mit den massgebenden Messvorschriften des Quartierplans D___ im Einklang steht.

4. Nach 16 Abs. 1 lit. a BauG regelt der Regierungsrat die Anrechenbarkeit bei der Ausnützungsberechnung. Gemäss Art. 1 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) ist die Ausnützungsziffer (AZ) die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche (LF). Zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen alle für das Wohnen oder das Gewerbe verwendbaren Geschossflächen einschliesslich Gänge, Treppenhäuser, Liftschächte sowie Mauer- und Wandquerschnitte (ohne Konstruktionsstärke der Aussenwand). Bei abgeschrägten Räumen werden Geschossflächen, die eine lichte Raumhöhe von weniger als 1.50 m aufweisen, nicht angerechnet (Art. 1 Abs. 2 BauV). Der Bruttogeschossfläche nicht angerechnet werden dem Wohnen oder dem Gewerbe sowie dem dauernden Aufenthalt nicht oder nur beschränkt dienende Räume wie Kellerräume, Estrichräume, nicht gewerblich genutzte Einstellräume, verglaste und nicht mit Fremdenergie beheizte Veranden, Vorbauten, Balkone (ausser der Erschliessung von anrechenbaren Räumen dienende Laubengänge), Terrassen und Wintergärten, ferner unterirdische Gewerberäume ohne Arbeitsplätze, insbesondere Lagerräume (Art. 1 Abs. 3 BauV). Als anrechenbare Landfläche gilt die von der Baueingabe erfasste Parzellenfläche, soweit sie ausnützungsfähig und nicht schon früher baulich ausgenutzt worden ist, abzüglich Wald, Gewässer, Strassen und Plätze (ausser Strassen und Plätze, welche der internen Erschliessung des Baugrundstücks dienen). Nach Art. 4 SBV und Art. 18 des Baureglements C___ (BauR) gilt im Baubereich B des Quartierplangebiets bzw. in der Zone WG2 für Wohnbauten eine Ausnützungsziffer von 0.5.

4.1 Die Beschwerdeführer beanstanden, dass beim Bauvorhaben die zulässige Ausnützungsziffer überschritten werde. Unstimmigkeiten ergäben sich bereits in Bezug auf die Grundstücksfläche. In der Baubewilligung des Vorbesitzers werde eine solche von 555 m² angegeben, bei der strittigen Baueingabe nun plötzlich eine solche von 555.15 m². Strittig sei auch die BGF: In der ersten Baueingabe vom 2. Oktober 2015 sei man von 266.7 m² ausgegangen; bei der Baueingabe vom 21. Januar 2016 von 275.1 m².

Die BGF sei nicht korrekt berechnet bzw. gewisse Räume fälschlicherweise nicht hinzugerechnet worden. Der Begriff „Wohnen“ sei nicht einschränkend aufzufassen, indem zum Wohnen zugehörend alle geschlossenen Räume gelten würden, die der menschlichen Lebensentfaltung dienten. Unter die anrechenbaren Bruttogeschossflächen würden auch Flächen wie Hobby- oder Bastelräume, Mehrzweckräume, Abstellräume über 8 m² sowie Fitness und andere Freizeiträume fallen. Zur Bestimmung der anrechenbaren Geschossflächen sei grundsätzlich die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Raumes zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitszwecken massgebend. Der als Abstellraum bezeichnete Raum weise eine Grösse von 13.9 m² und eine Höhe von 2.4 m auf. Er sei nur durch eine Tür von der nordseitig angrenzenden Terrasse/Aussenküche abgetrennt. Wegen der Isolierung und der Möglichkeit der Beleuchtung durch eine Glastüre könne der Raum zu Wohnzwecken genutzt werden. Dies sei wohl auch so vorgesehen, da im Haus noch diverse andere Abstellmöglichkeiten vorhanden seien. Der Abstellraum sei deshalb zur BGF hinzuzurechnen.

Zudem sei auch der als „Speise“ im 1. Untergeschoss bezeichnete Raum fälschlicherweise nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt worden. Es handle sich um einen 9.4 m² grossen Raum mit einer Raumhöhe von 3.2 m. Obwohl dieser keine Fenster habe, lasse er sich problemlos künstlich beleuchten. Aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung und seiner Lage direkt neben dem neu geplanten Balkonabschnitt und der Küche eigne er sich objektiv gesehen klar zu Wohnzwecken. Die Bezeichnung „Speise“ lege zudem nahe, dass dieser Raum künftig als Esszimmer und somit subjektiv gesehen zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Aufgrund der Fläche sei nicht glaubhaft, dass dieser als Vorratsraum genutzt werde. Ebenso würde der Raum auch als Abstellraum hinzugerechnet, da er mehr als 8 m² umfasse.

Deshalb sei die BGF um 23.3 m² auf total 298.4 m² zu korrigieren. Bei einer Ausnützungsziffer von 0.5 ergebe sich damit bei einer Grundstücksfläche von 555 m² eine Ausnützungsziffer von 0.54, was deutlich zu hoch sei.

4.2 Die Beschwerdegegner halten entgegen, dass selbst bei Annahme einer anrechenbaren Grundstücksfläche von bloss 555 m² die maximale Ausnutzungsziffer eingehalten sei. Richtig sei, dass die BGF im Gegensatz zur ersten Eingabe auf 275.1 m² erhöht worden sei, weil nun auch das Treppenhaus in der Berechnung einbezogen worden sei. Fraglich sei, ob die Fläche des Treppenhauses dreimal miteinzubeziehen sei und nicht nur zweimal. Selbst bei dreifachem Miteinbezug der Treppenhausfläche sei die maximal zulässige Ausnutzung nicht überschritten. Eine weitere kleine Differenz habe sich im 1. Untergeschoss ergeben, wo nun die Mauerquerschnitte miteinbezogen worden seien. Die max. AZ von 0.5 sei eingehalten. Bei einer LF von 555 m² wäre eine BGF von 277.5 m² zulässig.

Der Abstellraum im Erdgeschoss sei objektiv gesehen klar nicht zu Wohnzwecken geeignet. Er verfüge über keinerlei Fenster und sei bereits aus diesem Grund nicht zu dauerhaftem Aufenthalt geeignet. Daran ändere auch der nachträgliche Einbau einer Glastüre nichts, welcher bewilligungspflichtig wäre. Massgebend sei einzig die gemäss Bauplänen beabsichtigte Nutzung. Zudem müssten Wohnräume gemäss 38 Abs. 2 BauR über eine Mindestfensterfläche von 10 % verfügen. Der Abstellraum solle künftig als Lagerraum für Gartenmöbel dienen. Das kantonale Baurecht in Appenzell Ausserrhoden kenne keine flächenmässige Begrenzung für Abstellräume.

Auch der als „Speise“ bezeichnete Raum verfüge über keine Fenster und befinde sich direkt neben den Technik- und Lagerräumen. Es entbehre jeder Logik, den Beschwerdegegnern zu unterstellen, sie würden diesen kleinen Raum künftig als Esszimmer benutzen, verfügten sie doch über einen 41.8 m² grossen Wohnbereich, welcher ausreichend Platz für einen Esstisch biete.

4.3 Für die Qualifikation, ob ein Raum zur BGF zu zählen ist, kommt es nach Art. 1 Abs. 2 BauV darauf an, ob dieser für das Wohnen oder Gewerbe „verwendbar“ ist. Verwendbar bedeutet, dass die Eignung als Wohn- oder Arbeitsraum ohne wesentliche bauliche Veränderung herbeigeführt werden kann, wobei subjektive Gesichtspunkte keine Rolle spielen. Es kommt somit weder auf die Bezeichnung eines Raumes in den Plänen noch auf den Parteiwillen an. Ob ein Raum zu Wohn- oder Arbeitszwecken verwendbar ist, ist nur aufgrund dessen objektiver Eignung und nicht der vom Bauherrn beabsichtigten oder bezeichneten Nutzung zu entscheiden (Urteil des Bundesgerichts 1C_42/2016 vom 14. September 2016, E. 3.2). Nicht anrechenbar sind Räume, die sich aufgrund gesundheitspolizeilicher oder feuerpolizeilicher Bestimmungen für den längeren Aufenthalt von Personen nicht eignen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A. 2011, S. 743 f.). Als Anhaltspunkt für die Verwendbarkeit des Raums können im

vorliegenden Fall die wohngygienischen Vorschriften des Baureglements C___ hinzugezogen werden. Nach Art. 36 Abs. 2 BauR sind die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienenden Räume oder Bauten bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und dass Feuchtigkeit weder eindringen noch durch Kondensat entstehen kann. Gemäss Art. 38 Abs. 1 BauR hat die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen mindestens 10.0 m² zu betragen. Wohn- und Schlafräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche hat im Rahmenlicht gemessen mindestens 10 % der Nettobodenfläche zu betragen (Art. 38 Abs. 2 BauR).

- 4.4 Der strittige als „Abstellraum“ bezeichnete 13.02 m² grosse Raum liegt gemäss dem Plan „Grundrisse/Umgebung“ vom 21. Januar 2016 im Erdgeschoss des Gebäudes neben der Garage, einem Lagerraum, der Terrasse und dem Eingangsbereich. Zugänglich ist er einzig über eine Tür im Eingangsbereich und die Terrasse. Aus dem Plan ist im Weiteren ersichtlich, dass der Raum zwar über eine doppelte Isolation verfügt, jedoch keine Befensterung aufweist, womit er im geplanten Zustand nicht natürlich belichtet und belüftet werden kann. Wie die Vorinstanz zudem zutreffend ausführt, wäre der nachträgliche Einbau einer Glastür bewilligungspflichtig, wobei die erforderlichen 10% der Nettobodenfläche für Wohnräume auch dann nicht erfüllt würden. Damit vermag der Raum ohne wesentliche bauliche Änderungen die Anforderungen an einen längeren Aufenthalt nicht zu erfüllen. Gegen eine solche Nutzung spricht im Weiteren die Lage des „Abstellraums“ bzw. der Umstand, dass dieser vom übrigen Wohnbereich abgetrennt ist. Aufgrund des direkten Durchgangs zur Terrasse erscheint es als nachvollziehbar, dass dieser Raum für die Lagerung der Balkonmöbel und Topfpflanzen dient. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer existiert im Kanton Appenzell Ausserrhoden zudem keine flächenmässige Beschränkung für nicht anrechenbare Abstellräume. Daher ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen zum Schluss gekommen sind, dass der „Abstellraum“ objektiv nicht für den längeren Aufenthalt geeignet und dieser damit gemäss Art. 1 Abs. 3 BauV nicht anrechenbar ist.

Zum selben Ergebnis kommt man auch ohne weiteres beim als „Speise“ bezeichneten 9.4 m² grossen Raum im 1. Untergeschoss, welcher nicht einmal das Mindestmass für Wohnräume erreicht und ebenfalls über keine natürliche Belichtung und Belüftung verfügt. Aufgrund des geplanten 39.1 m² grossen Esszimmers kann zudem nicht ernstlich davon ausgegangen werden, dass dieser Raum später als Esszimmer zweckentfremdet wird.

4.5 Damit ist den Vorinstanzen darin zuzustimmen, dass die als „Abstellraum“ und „Speise“ bezeichneten Räume ohne wesentliche baubewilligungspflichtige Änderungen nicht für den längeren Aufenthalt verwendbar sind, weshalb diese zurecht nicht an die BGF angerechnet wurden. Bei der projektierten BGF von 275.1 m² und einer LF von 555 m² ergibt sich damit eine AZ von 0.496, womit die geltende AZ von 0.5 nicht überschritten wird. Dies gilt auch dann noch, wenn die LF effektiv 555.1 m² beträgt.

5.

5.1 Die Beschwerdeführer machen im Weiteren geltend, Art. 9. Abs. 1 SBV besage, dass die Bauten und Anlagen insbesondere bezüglich Massstab, Gliederung, Dachgestaltung, Materialwahl und Farbgebung in sich und untereinander einheitlich zu erscheinen und eine gute Gesamtwirkung zu erzielen hätten. Dies werde durch die Ausführungen auf S. 8 des Planungsberichts unterstrichen. Die Vorinstanz nehme keine Würdigung vor, ob sich die geplante Baute einheitlich in die Gesamtwirkung einfüge, sondern gebe lediglich an, dass keine explizite Materialisierung und Farbgebung vorgeschrieben sei. Die Auflage in Ziff. 6.2.3 des Bau- und Einspracheentscheids der Baubewilligungsbehörde genüge nicht, weil sonst das Gebäude auch farbig gestrichen werden könnte. Das Gebäude sei auch im Hinblick auf die Vorgabe, dass das Gebäudevolumen gering gehalten werden solle, zu beanstanden. Die erlaubte Gebäudehöhe werde nicht eingehalten, womit die Überdimensionierung ausreichend substantiiert sei.

5.2 Die Beschwerdegegner argumentieren, dass die Auflage der BBK den Anforderungen von Art. 9 SBV vollumfänglich genüge. Soweit die Beschwerdeführer vorbrächten, dass das Gebäude auch farbig gestrichen werden könne, bewegten sie sich im spekulativen Bereich. Zudem sei erwiesen, dass das Gebäude der Beschwerdegegner sämtliche Vorschriften einhalte und insbesondere die maximale Gebäudehöhe nicht einmal ausschöpfe.

5.3 Hierzu ist festzuhalten, dass die Kognition des Obergerichts auf die Prüfung von Rechtsverletzungen und die unrichtige bzw. unvollständige Sachverhaltsfeststellung beschränkt ist. Die BBK und der Gemeinderat haben in Ziff. 4.8 des Bau- und Einspracheentscheids vom 25. Mai 2016 bzw. Ziff. 7 des Rekursentscheids vom 26. August 2016 die Einordnung des Gebäudes geprüft. In Ziff. 6.3 des Bau- und Einspracheentscheids hat die BBK zudem verbindlich angeordnet, dass die Vorhangsfassade aus Glasfaserbetonplatten, welche am kompletten Gebäude angebracht wird, in einem hellen Farbton auszugestalten sei. Zudem muss von den Beschwerdegegnern vor Baubeginn ein Farbmuster eingereicht werden. Mit dieser Auflage wurde den gestalterischen Anforderungen des Quartierplans Rechnung getragen. Eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens der Vorinstanzen wird von den

Beschwerdeführern diesbezüglich weder substantiiert noch ist ein solches im vorliegenden Fall ersichtlich. Im Übrigen trifft es nicht zu, dass die erlaubte Gebäudehöhe nicht eingehalten ist (vgl. dazu Ziff. 2.3). Damit erweist sich auch dieser Rügepunkt als unbegründet.

6. Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die Vorinstanzen das Bauvorhaben zu Recht als bewilligungsfähig eingestuft haben. Die Beschwerde ist damit vollumfänglich abzuweisen.
7. 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. Den Beschwerdeführern ist unter solidarischer Haftung ausgangsgemäss eine Entscheidgebühr aufzuerlegen, wobei eine Gebühr von Fr. 4'000.00 aufgrund des relativ grossen Aufwands (doppelter Schriftenwechsel, umfangreiche Akten über drei Instanzen) als angemessen erscheint (Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (bGS 233.2)).
8.
 - 8.1 Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat vor Obergericht die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Damit ist dem Entschädigungsbegehren der im Ergebnis obsiegenden Beschwerdegegner 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.-- bis Fr. 10'000.-- (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.-- bis zu Fr. 4'000.-- 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.-- bis Fr. 7'000.-- 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.-- bis Fr. 10'000.--, bzw. in aussergewöhnlichen Fällen bis zu Fr. 15'000.-- rechtfertigt.

8.2 Der Anwalt der Beschwerdegegner hat keine Kostennote eingereicht, weshalb die Entschädigung nach Ermessen festgelegt wird (Art. 4 Abs. 2 AT). Vorliegend ist die Entschädigung innerhalb des für die zweite Fallgruppe – mit vorliegend durchschnittlich schwierigen Sachverhalts- und Rechtsfragen und durchschnittlichem Aufwand – geltenden Rahmens von bis zu Fr. 7'000.-- festzulegen. In Anbetracht aller Umstände erscheint den vorliegenden Verhältnissen eine Entschädigung von Fr. 5'500.-- als angemessen, plus einem Zuschlag von 4% für die Barauslagen und 8% für die MwSt. Dies führt zu einem Honoraranspruch von Fr. 6'177.60 zugunsten der Beschwerdegegner, für welchen die Beschwerdeführer solidarisch haften (Art. 59 i. V. m. Art. 24 Abs. 2 VRPG).

Demnach erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde von A1____ und A2____, A3____ und A4____ wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten im Betrag von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt, unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses im Betrag von Fr. 2'000.--
3. Den Beschwerdegegnern ist zu Lasten und unter solidarischer Haftung der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung im Betrag von Fr. 6'177.60 (inklusive Barauslagen und Mehrwertsteuer) auszurichten.
4. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist 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).
5. Zustellung an die Beschwerdeführer über deren Anwalt, die Beschwerdegegner über deren Anwalt, die Vorinstanz und die Vorvorinstanz.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Annika Mauerhofer

versandt am: 24.05.18