

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 20. Dezember 2018

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, Dr. P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 18 17
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A1____ und A2____
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Baubewilligungskommission B____ vertreten durch: RA BB____
Beschwerdegegner	C____ vertreten durch: RA CC____
Gegenstand	Baubewilligung Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departementes Bau und Volkswirtschaft vom 9. Mai 2018

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

Der Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 9. Mai 2018 und die Baubewilligung vom 5. Juli 2017 seien aufzuheben.

Der Entscheid sei zur materiellen Beurteilung an das Departement Bau und Volkswirtschaft zurückzuweisen.

Unter Kosten und Entschädigungsfolgen.

b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei abzuweisen.

c) des Beschwerdegegners:

Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführer.

Sachverhalt

- A. C___ ist Grundeigentümer der Parzelle Nr. 001, Grundbuch B___, welche mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 002 überbaut ist. Die Parzelle befindet sich etwa je zur Hälfte in der Wohnzone W1 (nördlicher Teil) und gemäss aktueller Aktenlage in einer altrechtlichen Grünzone (südlicher Teil), deren Zweckbestimmung im geltenden Zonenplan (noch) nicht bezeichnet ist (vgl. dazu das Urteil des Obergerichts O4V 12 8 vom 27. Februar 2013 E. 2.1). Zudem wird die Parzelle Nr. 001 von einer kommunalen Aussichtsschutzzone überlagert. Die Parzellengrenze verläuft im westlichen Bereich in der Mitte eines Seitenarms der Bergstrasse, welche in diesem Bereich nicht ausparzelliert ist. A1___ und A2___ sind Grundeigentümer der benachbarten Parzelle Nr. 003 mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 004, welche östlich in der erwähnten Strassenmitte direkt an die Parzelle Nr. 001 anstösst.
- B. Mit Bauentscheid vom 5. Juli 2017 bewilligte das Büro der Baubewilligungskommission B___ ein Baugesuch von C___. Gegenstand des Gesuchs war u.a. der Ersatz des überdachten Sitzplatzes auf der Westseite des Wohnhauses Assek. Nr. 002. Gleichzeitig trat das Büro der Baubewilligungskommission auf eine gegen das Baugesuch gerichtete Einsprache von A1___ und A2___ ein und wies diese ab.

- C. Gegen diesen Entscheid erhoben A1___ und A2___ mit Eingabe vom 28. Juli 2017 beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs u.a. mit dem Antrag, den Bau- und Einspracheentscheid aufzuheben und die Baubewilligung für den Ersatz des Sitzplatzes zu verweigern.
- D. Mit Entscheid vom 9. Mai 2018 verneinte das Departement Bau und Volkswirtschaft die Rekurslegitimation von A1___ und A2___, weshalb es auf den Rekurs nicht eintrat.
- E. Gegen diesen Entscheid erhoben A1___ und A2___ (im Folgenden: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 11. Juni 2018 Beschwerde beim Obergericht von Appenzell Ausserrhoden, wobei sie die eingangs erwähnten Rechtsbegehren stellten.
- F. Mit Eingabe vom 20. August 2018 liess sich C___ (im Folgenden: Beschwerdegegner), vertreten durch RA CC___, mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren zur Beschwerde vernehmen. Mit Schreiben vom 23. August 2018 liess sich die Baubewilligungskommission B___ (im Folgenden: Vorvorinstanz), vertreten durch RA BB___, zur Beschwerde vernehmen, ohne einen konkreten Antrag zu stellen. Das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) verzichtete mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren auf eine Stellungnahme.
- G. Mit Eingabe vom 14. September 2018 reichten die Beschwerdeführer unter Aufrechterhaltung der Anträge eine Replik ein, wozu sich der Beschwerdegegner ebenfalls unter Aufrechterhaltung der Anträge mit Duplik vom 3. Oktober 2018 vernehmen liess.
- H. Auf Eröffnung des Urteildispositivs hin verlangte die Vorinstanz mit Schreiben vom 8. Januar 2019 eine Begründung des Urteils. Damit sind die Voraussetzungen für die nach Ziff. 4 des Dispositivs in Aussicht gestellte Reduktion der Entscheidgebühr nicht gegeben.
- I. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

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 in Verbindung mit Art. 110 lit. d des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1) zur Behandlung der Beschwerde gegen den

Rekursentscheid der Vorinstanz zuständig ist. Die Beschwerde wurde frist- und formgerecht eingereicht. Die Beschwerdeführer sind als Adressaten des angefochtenen Rekursentscheides, mit dem die Vorinstanz auf ihren Rekurs nicht eingetreten ist, formell beschwert. Bezogen auf dieses Anfechtungsobjekt (Nichteintretensentscheid) sind sie durch das Verneinen der Rekurslegitimation auch in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt; insofern ist ihre Beschwerdeberechtigung zu bejahen. Da die Vorinstanz mit dem angefochtenen Nichteintretensentscheid noch nicht materiell über die strittige Bausache entschieden hat, kann das Obergericht jedoch nicht direkt an deren Stelle den erstinstanzlichen Bauentscheid überprüfen. Auf die Beschwerde ist daher nur insoweit einzutreten, soweit diese auf eine Aufhebung dieses Nichteintretensentscheides und eine Rückweisung an die Vorinstanz zur materiellen Beurteilung abzielt.

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.

3.

- 3.1 Die Vorinstanz kommt im angefochtenen Entscheid zum Schluss, dass eine räumliche Nähe der Beschwerdeführer zum Bauvorhaben zwar gegeben sei. Der Augenschein vom 27. November 2017 sowie die Gesuchsunterlagen hätten aber zur Beurteilung geführt, dass die Aussicht von der Parzelle Nr. 003 in Richtung Osten durch das bestehende Wohnhaus Assek. Nr. 002 bereits eingeschränkt sei. Selbst nach der Erstellung des Sitzplatzanbaus würde das bestehende Wohnhaus Assek. Nr. 002 um mehr als zwei Meter über den zu erstellenden Sitzplatzanbau ragen. Inwieweit die Erstellung des Sitzplatzanbaus die Beschwerdeführer als Eigentümer der Parzelle Nr. 003 stärker als eine Dritten beeinträchtige, insbesondere in der Aussicht Richtung Osten, sei objektiv nicht erkennbar. Die geplante Sitzplatzanbaute schränke die Aussicht in keinem Punkt der Parzelle Nr. 003 in Richtung Osten ein. Dementsprechend sei nicht davon auszugehen, dass die Erstellung des Sitzplatzes zu irgendwelchen tatsächlichen Störungen oder materiellen Immissionen führen würde. Sowohl die tatsächliche als auch die rechtliche Situation der Beschwerdeführer bliebe bei der Erteilung und der Aufhebung der Baubewilligung

unberührt. Durch die Realisierung des Bauvorhabens entstünde den Beschwerdeführern kein grösserer Nachteil als einem Dritten. Ausserdem hätten diese trotz ausdrücklicher Nachfrage, inwieweit sie unmittelbar und in höherem Ausmass als ein beliebiger Dritter oder die Allgemeinheit von der umstrittenen Baute in den eigenen Interessen beeinträchtigt seien, kein eigenes Interesse nachweisen können. Insgesamt könne damit der Schluss gezogen werden, dass die Erstellung des Sitzplatzes die Beschwerdeführer als Eigentümer der Parzelle Nr. 003 nicht beeinträchtige. Insofern seien sie durch das Bauvorhaben nicht mehr als jedermann betroffen. Eine Anerkennung der Legitimation käme damit einer Berechtigung zur Popularbeschwerde gleich, welche im Kanton Appenzell Ausserrhoden nicht zulässig sei. Daher könne nicht auf den Rekurs eingetreten werden.

3.2 Die Beschwerdeführer machen in Bezug auf die Verneinung der Legitimation u.a. geltend, dass mit dem Bauvorhaben eine Baute erstellt werden soll, die zu nahe an der Privatstrasse und unter Verletzung weiterer Bauvorschriften erstellt werden soll. Sie seien daher von diesem Bauvorhaben berührt und hätten ein eigenes schutzwürdiges Interesse daran, dass es nicht verwirklicht werde. Durch die Verletzung des reglementarischen Strassenabstands würden die Nutzungsmöglichkeiten ihres Grundstücks erheblich eingeschränkt. Das umstrittene Bauvorhaben, vorerst als Wintergarten, später als Pergola und dann als überdachter Sitzplatz und heute als Anbau bezeichnet, beschäftige sie schon seit rund 13 Jahren. Ihre Einsprache- und Beschwerdeberechtigung sei bisher vier Mal bestätigt worden. Insbesondere habe auch die Baudirektion des Kantons Appenzell A.Rh. in einem Entscheid vom 21. April 2005 (ähnliches Baugesuch auf dem Grundstück Nr. 001) ihre Legitimation bejaht. Wenn wie vorliegend die Anstösser mittels Verneinung der Legitimation von einem Verfahren ausgeschlossen würden, werde der Willkür der Baubewilligungsbehörden Tür und Tor geöffnet. Das Bauvorhaben sei von ihrer Parzelle aus voll sichtbar, wobei nicht relevant sei, ob Bäume oder Sträucher zwischen den Grundstücken lägen.

3.3 Der Beschwerdegegner lässt in Bezug auf die Legitimation u.a. geltend machen, dass die geplante Ersatzbaute im Wesentlichen der bestehenden Anbaute entspreche und diese - wenn überhaupt - von der Liegenschaft der Beschwerdeführer aus nur sehr eingeschränkt sichtbar sei. Eine Beeinträchtigung der Aussicht der Beschwerdeführer sei ausgeschlossen, weil die geplante Ersatzbaute das Wohnhaus des Bauherrn nicht überrage. Von einer Vergrösserung des Benützerkreises sei nicht auszugehen. Schliesslich sei nicht nachvollziehbar, wie der geplante Ersatzbau aufgrund seines Abstands zur Bergstrasse die Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks erheblich einschränken soll. Für den Nachweis der Tangierung von schutzwürdigen Interessen trügen die Beschwerdeführer die

Beweislast. Die Beschwerdeführer seien mit keinem der behaupteten Einwendungen in eigenen schutzwürdigen Interessen tangiert und deshalb für diese nicht legitimiert.

- 3.4 Die Vorvorinstanz führt aus, dass sie zum Schluss gekommen sei, dass das Bauvorhaben den betreffenden Vorschriften nicht widerspreche und dass der geplante Ersatz des bestehenden überdachten Sitzplatzes durch den Neubau für die Liegenschaft der Beschwerdeführer im Vergleich zum Status Quo keine Beeinträchtigung mit sich bringe. Am Augenschein vom 27. November 2017 habe der Beschwerdeführer auf die Interessen der Allgemeinheit verwiesen, womit er selber keine eigene, besondere Betroffenheit zu benennen vermöge.

4.

- 4.1 Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV, SR 101) und Art. 12 Abs. 1 VRPG haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört das Recht des Betroffenen, sich vor dem Entscheid zur Sache zu äussern. Anspruch auf vorgängige Anhörung besteht u.a. auch, wenn die Behörde ihren Entscheid mit einer Rechtsnorm oder einem Rechtsgrund zu begründen beabsichtigt, die bzw. der im bisherigen Verfahren nicht herangezogen wurde, worauf sich die Parteien nicht berufen haben und womit diese im konkreten Fall nicht rechnen konnten (BGE 128 V 272 E. 5b/bb; 126 I 19 E. 2c/aa je mit Hinweisen; PATRICK SUTTER, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2019, N. 12 zu Art. 29 VwVG). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Gehörsverletzung kann ausnahmsweise geheilt werden, wenn die betroffene Partei die Möglichkeit hat, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die zur freien Prüfung aller Sachverhalts- und Rechtsfragen befugt ist, welcher der unteren Instanz hätten unterbreitet werden können (BGE 127 V 431 E. 3d; 126 V 130 E. 2b). Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus im Sinne einer Heilung des Mangels selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.2.2; 133 I 201 E. 2.2).

4.2 Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den Akten, dass die Vorvorinstanz die Einsprachelegitimation der Beschwerdeführer ohne weiteres bejaht hat und die Legitimation der Beschwerdeführer weder im Einspracheverfahren noch im Rekursverfahren vom anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner bestritten wurde. Zudem haben sich die Beschwerdeführer im Rekursverfahren ausdrücklich auf einen Rekursentscheid der Vorinstanz (damals noch Baudirektion) vom 21 April 2005 bezogen, in welchem ein Bauvorhaben des Beschwerdegegners am identischen Standort umstritten war. In diesem Rekursentscheid wurde die Rekurslegitimation der Beschwerdeführer von derselben Behörde noch bestätigt. Damit konnten die Beschwerdeführer nicht damit rechnen, dass ihre Legitimation im (zweiten) Rekursverfahren plötzlich in Frage gestellt bzw. gar verneint würde. Auch die Frage des Verhandlungsleiters beim Augenschein bezüglich allfälliger Beeinträchtigung in eigenen Interessen deutete nach Ansicht des Obergerichts nicht auf eine Verneinung der Legitimation hin, zumal die nicht anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer nicht darauf hingewiesen wurden, dass bei einem fehlenden Nachweis des schutzwürdigen Interesses in Betracht gezogen werde, nicht auf deren Rekurs einzutreten. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Verneinung der Legitimation im Rekursverfahren für die Beschwerdeführer völlig unerwartet kam, was im Lichte oben genannter Rechtsprechung als Gehörsverletzung zu qualifizieren ist. Im Folgenden kann jedoch offen gelassen werden, ob allein dieser Umstand zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen muss oder ob die Gehörsverletzung im vorliegenden Beschwerdeverfahren geheilt werden könnte, da die Beschwerde ohnehin gutzuheissen ist, wie sich nachfolgend zeigen wird.

5. Gemäss Art. 111 Abs. 1 BauG ist zu Einsprachen und Rekursen nach diesem Gesetz befugt, wer durch den angefochtenen Gegenstand berührt ist und ein eigenes schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderungen hat. Nach Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) gewährleistet das kantonale Recht gegen Nutzungspläne und raumplanerische Verfügungen (z.B. Baubewilligungen gemäss Art. 22 RPG) die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Ferner schreibt Art. 111 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG, SR 173.110) die Einheit des Verfahrens vor: Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können (Art. 111 Abs. 1 BGG); die unmittelbare Vorinstanz des Bundesgerichts muss grundsätzlich mindestens die Rügen nach den Art. 95-98 BGG prüfen können (Art. 111 Abs. 3 BGG). Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, dass die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen dürfen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist (vgl.

BGE 136 II 281 E. 2 S. 283 f.; Urteil 1C_379/2008 des Bundesgerichts vom 12. Januar 2009 E. 3.2 mit Hinweisen).

Will ein Nachbar eine baurechtliche Bewilligung anfechten, genügt die Behauptung allein, er sei von den Folgen der Baubewilligung betroffen, nicht, um die Beschwerdebefugnis zu begründen. Vielmehr müssen aufgrund des konkreten Sachverhalts das besondere Berührtsein und das schutzwürdige Interesse glaubhaft erscheinen. Liegt die besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vor, braucht das Anfechtungsinteresse jedoch nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der beschwerdeführenden Person als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird (Urteil des Bundesgerichts 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.4). Der Nachbar kann mithin 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).

Bei Bauvorhaben dient in der Praxis die räumliche Distanz zu diesem als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit. Das Beschwerderecht wird in der Regel anerkannt, wenn die Liegenschaft des Nachbarn unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder allenfalls nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt wird (BGE 121 II 171 E. 2b mit Hinweisen; Heinz Aemisegger/Stephan Haag, Kommentar zum RPG, 2010, Art. 33 N. 57 ff.). Nach der neusten Rechtsprechung des Bundesgerichts wird in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m 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).

- 5.1 Die Beschwerdeführer bewohnen das Wohnhaus Assek. Nr. 004, welches lediglich 10 m vom bestehenden Sitzplatz bzw. der geplanten Baute entfernt liegt. Zur gemeinsamen Parzellengrenze in der Strassenmitte weist das Bauvorhaben lediglich einen Abstand von rund 5.3 m auf. Der streitbetroffene Sitzplatz ist zudem von der Parzelle Nr. 003 aus mindestens im Bereich der Strasse und des Vorplatzes sichtbar. Daran vermag auch die bestehende Hecke gegenüber dem Sitzplatz nichts zu ändern, zumal deren Weiterbestand insbesondere im Hinblick auf allfällige Rechtsnachfolger der Beschwerdeführer keinesfalls gesichert ist. Da die besondere Betroffenheit gemäss Bundesgericht erst dann glaubhaft gemacht werden muss, wenn die Distanz zum streitbetroffenen Grundstück mehr als 100 m beträgt, waren die Beschwerdeführer bereits aufgrund dieser räumlichen Nähe zur

Rekurserhebung legitimiert. Massgebend ist bei der gegebenen räumlichen Nähe allein, dass die vorgebrachten Rügen geeignet sind, das Bauvorhaben zu verhindern (Urteil des Bundesgerichts 1C_236/2010 vom 16. Juli 2010 a.a.O.). Dies trifft zweifelsfrei auf die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Rügen zu, womit der praktische Nutzen des Rekurses (und der Einsprache) gegeben war. Daher kann es im konkreten Fall keine Rolle spielen, ob die Aussicht der Beschwerdeführer durch das Bauvorhaben effektiv tangiert wird oder nicht. Diesbezüglich scheint die Vorinstanz zudem verkannt zu haben, dass die Beschwerdeführer auch die Verletzung von Bauvorschriften rügten (Niveaupunkt, Gebäudehöhe, Abstand zur grenzbildenden Strasse), welche nicht zuletzt auch eine nachbarschützende Funktion aufweisen (MARTIN BERTSCHI, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, Rn N. 56 zu § 21 VRG). Infolgedessen lässt sich nicht in Abrede stellen, dass die Beschwerdeführer in höherem Ausmass als ein beliebiger Dritter oder die Allgemeinheit vom Bauvorhaben betroffen sind.

- 5.2 In Anbetracht der neusten bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann die Legitimation der Beschwerdeführer demzufolge nicht verneint werden, woran auch die erstmals im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Einwände des Beschwerdegegners keine Ausnahme zu rechtfertigen vermögen. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts erscheint zwar in Bezug auf Nachbarn im Baubewilligungsverfahren ziemlich grosszügig und birgt auch ein gewisses Missbrauchspotential von ungerechtfertigten Bauverzögerungen. Dennoch erscheint diese nicht als unangemessen, da bei erhöhten Legitimationsanforderungen der Nachbarn das Risiko bestünde, dass Bewilligungen rechtlich umstrittener Bauvorhaben weitgehend einer Kontrolle durch die übergeordneten Instanzen entzogen wären.
6. Zusammenfassend ist die Beschwerde daher gutzuheissen und die Sache zu neuer Prüfung und materieller Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dabei sind die Beschwerdeführer mit allen Rügen zuzulassen, welche zu einer Verweigerung des Bauvorhabens bzw. Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen könnten.
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. Für dieses Verfahren wird eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.-- erhoben. Da die Vorinstanz die Legitimation der Beschwerdeführer zur Unrecht verneint haben, wird die Gebühr je zur Hälfte dem Beschwerdegegner und der Vorinstanz auferlegt, wobei bei der Vorinstanz in Anwendung von Art. 22 Abs. 1 VRPG auf die Erhebung verzichtet wird. Die Gerichtskasse ist

anzuweisen, den Beschwerdeführern den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- zurückzuerstatten.

8. Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Da die Beschwerdeführer in eigenen Sachen prozessieren, ist ihnen ein Auslagenersatz zuzusprechen. Für dieses Verfahren erscheint ein Auslagenersatz von Fr. 400.-- als angemessen. Der Auslagenersatz geht ausgangsgemäss je zur Hälfte zu Lasten des Beschwerdegegners und der Vorinstanz (Art. 24 Abs. 2 VRPG).

Demnach erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde von A1___ und A2___ wird insofern gutgeheissen, als dass der angefochtene Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft aufgehoben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur materiellen Beurteilung an das Departement Bau und Volkswirtschaft zurückgewiesen wird.
2. Die Entscheidgebühr wird auf insgesamt Fr.1'500.-- festgesetzt. Diese wird zur Hälfte dem Beschwerdegegner auferlegt und im Übrigen auf die Staatskasse genommen. Die Gerichtskasse wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- zurückzuerstatten.
3. Den Beschwerdeführern wird ein Auslagenersatz von Fr. 400.-- für das Beschwerdeverfahren zugesprochen, welcher je zur Hälfte der Vorinstanz und dem Beschwerdegegner auferlegt wird.
4. **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).
5. Zustellung an die Beschwerdeführer, den Beschwerdegegner über dessen Anwalt, die Vorinstanz sowie die Vorvorinstanz über deren Anwalt.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: 07.02.19