



**Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 29. Januar 2020 (810 19 36)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Baugesuch für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Besetzung	Vizepräsident Daniel Ivanov, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Hans Furer, Jgnaz Jermann, Kantonsrichterin Helena Hess, Gerichtsschreiberin Julia Kempfert
Beteiligte	<b>A.</b> ____, Beschwerdeführer, vertreten durch Dr. Sven Oppliger, Advokat  gegen  <b>Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft</b> , Beschwerdegegnerin  <b>B.</b> ____ und <b>C.</b> ____, Beschwerdegegner  <b>Einwohnergemeinde D.</b> ____, Beigeladene
Betreff	Baugesuch für Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Entscheid der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft vom 30. Oktober 2018)

A. B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ reichten am 11. Oktober 2017 (Posteingang) beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein Baugesuch (Baugesuch Nr. X) für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf der Parzelle Nr. 1994, Grundbuch D.\_\_\_\_, ein.

B. Gegen das Bauvorhaben erhoben während der gesetzlichen Auflagefrist sowohl die Gemeinde D.\_\_\_\_ als auch A.\_\_\_\_, nachfolgend vertreten durch Sven Oppliger, Advokat, Einsprache beim Bauinspektorat. Nachdem die Gesuchsteller am 13. Dezember 2017 bereinigte Pläne eingereicht hatten, zog die Gemeinde ihre Einsprache zurück. Mit Schreiben vom 22. Januar 2018 teilte A.\_\_\_\_ dem Bauinspektorat mit, dass er an seiner Einsprache vollumfänglich festhalte. Mit Entscheid vom 15. Juni 2018 wies das Bauinspektorat die Einsprache ab, soweit es darauf eintrat. Zur Begründung wurde im Wesentlichen festgehalten, dass eine exakte Recherche des ursprünglichen gewachsenen Terrains nach 30 Jahren gemäss § 8 Abs. 1 RBV nicht mehr zwingend erforderlich sei. Aufgrund der Ortsverhältnisse und des seit 30 Jahren unveränderten Terrains sei dasjenige Terrain in den Baugesuchsunterlagen als massgebend im Sinne von § 8 Abs. 1 lit. b RBV zu bezeichnen. Eine Herabsetzung der Baute um 1.10 m sei aus diesem Grund nicht erforderlich. Weiter halte das Bauprojekt die zonenrechtlichen Bestimmungen sowie die baugesetzlichen Vorschriften allesamt ein.

C. Gegen den Entscheid des Bauinspektorats vom 15. Juni 2018 erhob A.\_\_\_\_ mit Eingabe vom 28. Juni 2018 Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission). Er beantragte, es sei der Entscheid des Bauinspektorats vollumfänglich aufzuheben. Demnach sei in Gutheissung der Beschwerde das angefochtene Baugesuch Nr. X vollumfänglich abzuweisen. Eventualiter sei die Sache in Gutheissung der Beschwerde an die Vorinstanz zur Neu Beurteilung zurückzuweisen, unter o/e-Kostenfolge.

D. Nach einem Augenschein vor Ort am 30. Oktober 2018 wies die Baurekurskommission die Beschwerde mit Entscheid vom 30. Oktober 2018 ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die bestehende Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1994 im Jahre 1950 erstellt worden sei, was der Höhenlinienplan 1962-1967, auf welchem dieses Gebäude eingezeichnet sei, bestätige. Der am Augenschein angetroffene Geländeverlauf bestehe somit seit mehr als 50 Jahren und sei heute im dicht besiedelten Gebiet "E.\_\_\_\_" als ortstypisch anzusehen. Nach so langer Zeit sei der ursprüngliche Geländeverlauf aufgrund dieser Überbauung nicht mehr eindeutig erkennbar. Daraus folge, dass die Anwendung von § 8 Abs. 1 lit. b RBV in casu nicht zu beanstanden sei und auf den aktuellen sowie seit mehr als 30 Jahren bestehenden Geländeverlauf abgestellt werden könne. Hinzu komme, dass die Anwendung von § 8 Abs. 1 lit. a RBV und damit die Rekonstruktion des natürlichen, ursprünglichen Geländeverlaufs vorliegend ohnehin überaus schwierig sei. Zwar habe der Beschwerdeführer eine Höhenmodellierung des ehemals gewachsenen Terrains der F.\_\_\_\_ AG eingereicht. Die Ergebnisse dieser Vermessung seien jedoch nicht gänzlich nachvollziehbar und würden gewisse Fragen aufwerfen. Da der Verordnungsgeber den Behörden gerade solche aufwendigen und streitbaren Geländeermittlungen habe ersparen wollen, könne die Beurteilung dieser Höhenmodellierung offengelassen werden. Die in diesem Zusammenhang vom Beschwerdeführer geltend gemachte Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes sei zudem nicht zu erkennen. Im Rahmen seines Baugesuchs im Jahr 2013 habe der Beschwerdeführer keine Terrainanpassung vornehmen

müssen bzw. sei aus den betreffenden Bauunterlagen nicht ersichtlich, dass dies von Behördenseite verlangt worden sei. Weiter würden die baugesetzlichen Vorschriften in Bezug auf das Attikageschoss vollumfänglich eingehalten.

E. Mit Eingabe vom 12. Februar 2019 erhob A.\_\_\_\_\_ gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht). Er beantragt, es sei der angefochtene Entscheid der Baurekurskommission aufzuheben. Demzufolge sei das Baugesuch der Beschwerdegegner abzuweisen, unter o/e-Kostenfolge.

F. Mit Eingabe vom 13. Mai 2019 liess sich die Gemeinde vernehmen und beantragt die Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge.

G. Das Bauinspektorat liess sich mit Eingabe vom 24. Juni 2019 vernehmen und schliesst auf Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge.

H. Mit Verfügung vom 12. Juli 2019 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen und eine Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein angeordnet.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1. Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission beim Kantonsgericht angefochten werden. Demnach ist das Kantonsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde örtlich und sachlich zuständig. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Der Beschwerdeführer macht zur Hauptsache geltend, dass beim Baugesuchsverfahren der Beschwerdegegner der ursprüngliche Terrainverlauf des Grundstücks (Parzelle Nr. 1994) hätte rekonstruiert werden müssen, um die Gebäudehöhe richtig festzustellen. Seiner Ansicht nach dürfe nicht unbesehen der bestehende Terrainverlauf als massgebend angesehen werden, da § 8 Abs. 1 lit. a der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 als gewachsenes Terrain den ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks bezeichne. Lediglich subsidiär, wenn der ursprüngliche Terrainverlauf nicht mehr oder nur mit grossem Aufwand nachzuweisen sei, könne auf § 8 Abs. 1 lit. b RBV zurückgegriffen und auf den Geländeverlauf abgestellt werden, wie er seit mindestens 30 Jahren bestehe. § 8

Abs. 1 lit. b RBV könne somit nur subsidiär und nicht alternativ zu § 8 Abs. 1 lit. a RBV angewendet werden. Das vom Beschwerdeführer beauftragte Vermessungsbüro erbringe ohne grossen Aufwand den Beweis, dass das ursprüngliche Terrain auf der Parzelle Nr. 1994 tiefer verlaufen sei als das heute bestehende Terrain. Wenn die Vorinstanzen nicht in der Lage seien, diese Höhenmodellierung des Vermessungsbüros nachzuvollziehen, müsse ein gerichtliches Gutachten bzw. ein Obergutachten zu dieser Frage eingeholt werden. Der Beschwerdeführer werde nämlich entgegen den Ausführungen der Vorinstanz massiv durch das projektierte Bauvorhaben, insbesondere wegen des Aussichtsverlustes, beeinträchtigt.

3.2.1 Gemäss § 9 Ziffer 3 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde D.\_\_\_\_\_ (ZRS) vom 13. Oktober 2004 wird die Gebäudehöhe ab Oberkante Sockelgeschoss bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Oberkante der Sockelgeschosdecke darf maximal 1 m über dem höchsten und maximal um das in den zonenspezifischen Bestimmungen angegebene Mass über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains liegen (§ 9 Ziffer 1). Zur Definition des gewachsenen Terrains wird im ZRS auf § 8 RBV verwiesen. Gemäss § 8 Abs. 1 RBV gilt als gewachsenes Terrain: der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes (lit. a) oder der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht (lit. b). Wurde das Terrain innert den letzten 30 Jahren verändert und ist eine genaue Bestimmung des gewachsenen Terrains aufgrund von künstlichen Terrainveränderungen (Bauten und Anlagen) auch nach Einsicht in die früheren Baubewilligungsakten nicht mehr oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, wird der für das Bauvorhaben massgebende Geländeverlauf nach Anhörung der Gemeinde von der Baubewilligungsbehörde festgelegt (§ 8 Abs. 2 RBV).

3.2.2 Das Kantonsgericht hat bereits festgehalten, dass die Bestimmungen in § 8 Abs. 1 lit. a und lit. b RBV alternativ gelten, was sich schon grammatikalisch aus der Verbindung der beiden Varianten mit dem Wort "oder" ergibt (Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 9 Juni 2010 [810 09 208] E. 10.2). Die Gliederung einer gesetzlichen Bestimmung in lit. a und lit. b ist üblich und dient insbesondere der Verständlichkeit und Übersichtlichkeit, ohne dass damit eine Abstufung oder Priorisierung der einzelnen Literas gemeint ist. Im Gegensatz dazu gilt § 8 Abs. 2 RBV gegenüber Abs. 1 subsidiär und findet nur Anwendung, sofern der Terrainverlauf weder nach lit. a noch nach lit. b des § 8 Abs.1 festgestellt werden kann. Das gewachsene Terrain ist somit entweder der ursprüngliche, natürliche Verlauf des Terrains oder aber der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor Baueingabe besteht. Die Variante in lit. b ist dabei nicht subsidiär zum ursprünglichen Verlauf, sondern eine gleichwertige Alternative. Bei der begrifflichen Auslegung des gewachsenen Terrains setzt das Bundesgericht dieses weder gleich mit dem ursprünglichen Geländeverlauf noch priorisiert es den ursprünglichen Verlauf. Das Bundesgericht tendiert vielmehr zu einer dynamischen Anwendung des Begriffs "gewachsenes Terrain" und hält fest, dass sich ein Abweichen vom jeweils aktuellen gestalteten als gewachsenem Terrain zum eruierbaren Geländeverlauf nur dort aufdränge, wo kumulativ diese Abweichung offensichtlich sei und das Abstellen auf das bestehende Terrain zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führe (Urteil des Bundesgerichts 1C\_157/2016 vom 6. September 2016 E. 3.4.2). Demzufolge wird gerade nicht verlangt – wie vom Beschwerdeführer behauptet –, dass beim Gelingen des Nachweises des abweichenden

Terrainverlaufs zwingend auf diesen abgestellt werden müsse. Im Gegenteil muss die Abweichung des aktuellen gestalteten Terrains vom ursprünglichen Geländeverlauf offensichtlich sein und das Abstellen auf den aktuellen Terrainverlauf muss zu baupolizeilich unhaltbaren Ergebnissen führen, damit nicht auf den bestehenden Geländeverlauf abgestellt werden darf. Als gewachsenes Terrain muss demzufolge grundsätzlich nicht der Geländeverlauf gelten, wie er seit Urzeiten besteht, sondern es ist dabei vielmehr auf das durch planerische sowie bauliche Massnahmen entwickelte bzw. gewachsene Gelände abzustellen.

3.3 In eigenem Interesse hat der Beschwerdeführer die F.\_\_\_\_ AG beauftragt, das Gelände auf der Parzelle Nr. 1994 zu vermessen und eine Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains vorzunehmen. Diesem erstellten Höhenlinienplan vom 20. Juli 2018 zufolge sei das ursprüngliche Terrain gesamthaft tiefer verlaufen mit Abweichungen von jeweils ca. 1 m Differenz zum bestehenden Terrainverlauf. Der Beschwerdeführer unterlässt es jedoch, sich zu diesen Abweichungen zu äussern und sich mit dem bestehenden Höhenlinienplan 1962-1967, welcher einen anderen Verlauf zeigt, auseinanderzusetzen. Obschon die Vorinstanz in ihrem Entscheid explizit aufzeigt, welche Punkte sie im eingereichten Höhenmodell vom 20. Juli 2018 nicht gänzlich nachvollziehen kann (E. 2.9 des angefochtenen Entscheids), stützt sich der Beschwerdeführer in seiner vorliegenden Beschwerde weiterhin auf dieses Höhenmodell vom 20. Juli 2018, ohne jedoch auf die fraglichen Punkte einzugehen und diese zu erklären. Anlässlich des heutigen Augenscheins stellt der vom Beschwerdeführer beauftragte Geometer seine Vermessung vor und hält fest, dass es auf der Parzelle Nr. 1994 wohl zu Aufschüttungen gekommen sei, welche die Abweichungen erklären würden. Es handle sich bei seinem Höhenmodell jedoch um eine Interpretation des Terrains, wie es ursprünglich ausgesehen haben könnte. Der Geometer gehe dabei von der grösstmöglichen Plausibilität aus, man könne jedoch nicht mit Sicherheit wissen, ob seine Interpretation tatsächlich dem ursprünglichen Terrain entspreche. Daraus erhellt, dass das vom Beschwerdeführer eingereichte Höhenmodell eine mögliche Variante des ursprünglichen Geländeverlaufs darstellt. Das Terrain auf der Parzelle Nr. 1994 könnte diesem Modell zufolge 1 m tiefer verlaufen sein als das bestehende Gelände. Tatsächlich könnte es jedoch auch anders ausgesehen haben. Der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes kann demzufolge – entgegen der Annahme des Beschwerdeführers – nicht mit Sicherheit festgestellt werden.

3.4 Vorliegend jedoch unbestritten und mit Sicherheit feststellbar ist, dass auf den Terrainverlauf der Parzelle Nr. 1994 nachweislich seit mehr als 30 Jahren nicht in irgendeiner Form eingewirkt und die auf dieser Parzelle stehende Liegenschaft vor mehr als 30 Jahren erstellt und ebenfalls seither nicht verändert wurde (vgl. Höhenlinien 1962-1967 inkl. bestehende Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 1994). Anlässlich des heutigen Augenscheins zeigt sich zudem, dass sich die Parzelle Nr. 1994 ortstypisch in das Quartier um den Y.\_\_\_\_weg und den Z.\_\_\_\_weg einfügt und sich die benachbarten Grundstücke auf ähnlicher Höhenlage befinden. Es entsteht der Eindruck, dass dieses Quartier in den Hang gebaut wurde, was vielmehr für Abgrabungen in diesem Gebiet als für Aufschüttungen sprechen würde. Der Beschwerdeführer macht zudem nicht geltend, dass während den letzten 30 Jahren auf dem betreffenden Grundstück Terrainveränderungen vorgenommen worden seien oder ein abweichender Terrainverlauf deutlich erkennbar sei. Der Geländeverlauf, wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Bauein-

gabe bestanden hat, steht somit offensichtlich und vorbehaltlos fest. Anhaltspunkte für die Vor-  
nahme einer Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains haben folglich nicht bestanden.

3.5 Mit Blick auf die Rechtssicherheit und Transparenz im Bauverfahren ist vorliegend  
nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegner und die Behörden in Bezug auf das strittige  
Baugesuch die aktuelle Höhe des Grundstücks als Referenz für die Berechnung der Gebäude-  
höhe verwenden. Dies ist insbesondere dadurch gerechtfertigt, dass sich das heutige Grund-  
stück unstrittig seit mehr als 30 Jahren in demselben Zustand befindet. Das Bauprojekt der Be-  
schwerdegegner wirkt sich, wie der Beschwerdeführer geltend macht, für ihn ungünstig aus,  
weil ihm dadurch die Aussicht eingeschränkt wird. Dieser Umstand führt jedoch nicht zu baupo-  
lizeilich unhaltbaren Ergebnissen. Der Beschwerdeführer hat sich bewusst dafür entschieden,  
auf seinem Grundstück eine eingeschossige Liegenschaft zu bauen, obschon er hätte wissen  
müssen, dass in der Bauzone W2a, in welcher sich sein sowie das strittige Grundstück befin-  
den, mit zwei Vollgeschossen gebaut werden darf und folglich vor seinem Grundstück eine Lie-  
genschaft erstellt werden könnte, welche die zulässige Geschosshöhe voll ausschöpft. Die Ein-  
schränkung seiner Aussicht hat der Beschwerdeführer unter den vorliegenden Umständen hin-  
zunehmen und kann daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten.

3.6 Die Anwendung von § 8 Abs. 1 lit. b RBV war vorliegend gerechtfertigt und ist nicht zu  
beanstanden. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet, womit sich  
auch die beantragte Einholung eines Gutachtens erübrigt.

4.1 Im Weiteren moniert der Beschwerdeführer, dass er im Rahmen seines Baubewilli-  
gungsverfahrens (Baugesuch Nr. X) vom Bauinspektorat angewiesen worden sei, eine Rekon-  
struktion des ursprünglichen Terrains vorzunehmen. Im damaligen Einspracheverfahren sei  
ebenfalls geltend gemacht worden, die Höhe seines Grundstücks entspreche nicht dem ur-  
sprünglich gewachsenen Terrain. Es stelle einen Verstoss gegen das Gebot der Rechtssicher-  
heit nach Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV)  
vom 18. April 1999 dar, wenn im vorliegenden Baubewilligungsverfahren die Bauherrschaft  
nicht von Amtes wegen dazu verpflichtet werde, die Terrainkonstruktion auf ihrer Parzelle  
Nr. 1994 vorzunehmen.

4.2 Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots gemäss Art. 8 Abs. 1 BV liegt vor, wenn  
durch staatliches Handeln Unterscheidungen getroffen werden, für die ein vernünftiger Grund in  
den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder wenn Unterscheidungen unterlassen  
werden, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen, wenn also im wesentlichen Gleiches  
nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Un-  
gleichheit ungleich behandelt wird. Eine Verletzung der Rechtsgleichheit liegt einmal in der un-  
gleichen Behandlung nähnlicher Sachverhalte oder im Unterlassen von Differenzierungen, die  
sich aufgrund der Verhältnisse aufgedrängt hätten (BGE 142 V 488 E.7.1).

4.3 Die Vorinstanz hat zu Recht auf den Einspracheentscheid vom 29. November 2013  
verwiesen und festgehalten, dass die vom Beschwerdeführer damals eingereichte Terrainauf-  
nahme der F.\_\_\_\_\_ AG vom Bauinspektorat nicht beanstandet und auf diese abgestellt worden

sei. Eine weitere Auseinandersetzung mit § 8 RBV habe in jenem Entscheid nicht stattgefunden. Diese Terrainaufnahme wurde damals zeitgleich mit dem Baugesuch des Beschwerdeführers eingereicht. Es ist aus den Akten nicht ersichtlich, dass anschliessend noch andere Terrinaufzeichnungen verlangt oder eingereicht wurden. Im E-Mail des Architekten vom 21. Juni 2013, auf welches sich der Beschwerdeführer stützt, wird zum einen eine Aussage des Bauinspektorates wiedergegeben, wonach der Geometer beauftragt sei, bei der Geländeaufnahme den natürlichen, ursprünglichen Terrainverlauf des Baugrundstücks anzugeben. Falls diese Aussage überhaupt so vom Bauinspektorat gemacht wurde, wird damit lediglich in allgemeiner Form ein Auftrag an einen Geometer umschrieben. Ob der Beschwerdeführer dazu verpflichtet wurde, eine Rekonstruktion des Terrains durch einen Geometer vorzunehmen, geht daraus nicht hervor. Zudem datiert das E-Mail vom 21. Juni 2013 und wurde somit erst nach dem Höhenkurvenplan vom 2. April 2013, auf welchen sich das Bauinspektorat im Einspracheentscheid stützt, verfasst. Entscheidend ist jedoch die zweite Aussage in diesem E-Mail, wonach sich die F.\_\_\_\_ AG bei ihren damaligen Vermessungen ebenfalls auf den Höhenlinienplan 1962-1967 gestützt und das bestehende Terrain als massgeblich bezeichnet hat. Es wurde somit auch beim Baugesuchsverfahren des Beschwerdeführers auf das bestehende Terrain abgestellt. Den Akten lässt sich kein Hinweis darauf entnehmen, dass von Behördenseite eine Rekonstruktion des ursprünglichen Terrains verlangt worden wäre. Vielmehr geht daraus hervor, dass die F.\_\_\_\_ AG in ihrer Vermessung damals auf das bestehende Terrain verwiesen und das Bauinspektorat diese Vermessung als massgeblich angesehen hat. Eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes liegt demzufolge nicht vor und die dahingehende Rüge ist unbegründet.

5.1 Der Beschwerdeführer moniert ferner, dass die "spitze Ecke" (Rücksprung) des Attikageschosses beim Bauprojekt der Beschwerdegegner nicht vermasst sei und dieses gegenüber dem darunterliegenden Baukörper um mindestens 2 m zurückzusetzen sei. Ergänzend verweist er auf Ziffer 9 in der Beschwerdeeingabe an die Baurekurskommission und darin wiederum auf seine Einsprachebegründung vom 9. November 2017 und in dieser Eingabe auf § 15 ZRS.

5.2 Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung wird der Beschwerdeführer vom Gericht aufgefordert, nochmals anhand seines eingereichten Plans des Attikageschosses (Beschwerdebeilage 5) die fehlende Vermassung aufzuzeigen und zu erläutern, was mit "y ist zu vermassen" gemeint sei. Der Beschwerdeführer kann sich dazu nicht äussern bzw. gibt an, nicht mehr genau zu wissen, was damit gemeint sei, und dass demzufolge wohl doch alles vermasst sei. Obschon der Beschwerdeführer nicht mehr an seiner Rüge festhält, ist zum projektierten Attikageschoss abschliessend zu bemerken, dass dieses, wie bereits beide Vorinstanzen zu Recht festgestellt haben, vollumfänglich den Bestimmungen in § 15 ZRS entspricht, der Grundrissplan des Attikageschosses alle notwendigen Massangaben enthält und die maximal zulässigen Masse zudem nicht vollständig ausgeschöpft wurden.

6. Nach dem Gesagten sind die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen unbegründet und die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.

7.1 Es bleibt über die Verteilung der Kosten zu entscheiden. Dem Verfahrensausgang entsprechend werden die Verfahrenskosten gemäss § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO der unterliegenden Partei auferlegt. Die Verfahrenskosten von insgesamt Fr. 2'200.-- sind somit ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'200.-- zu verrechnen.

7.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Gemäss § 21 Abs. 2 VPO wird dem Kanton keine Parteientschädigung zugesprochen, während Gemeinden und andere Träger öffentlicher Aufgaben Anspruch auf eine Parteientschädigung haben, sofern der Beizug eines Anwalts bzw. einer Anwältin gerechtfertigt war. Weder die privaten Beschwerdegegner noch die Gemeinde sind anwaltlich vertreten. Die Parteikosten sind dementsprechend wettzuschlagen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
  2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
  3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vizepräsident

Gerichtsschreiberin

Gegen diesen Entscheid wurde am 20. Mai 2020 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C\_279/2020) erhoben.