Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C 193/2007

Urteil vom 18. Januar 2008
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb,
Gerichtsschreiber Haag.

Parteien
Ehepaar X._____, Beschwerdeführer, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roland Müller,

gegen

- Y._____,
- Z._____,
Beschwerdegegner, beide vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Nüssli,
Bau-, Werk- und Planungskommission der Einwohnergemeinde Dornach, Hauptstrasse 33,
4143 Dornach,
Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn, Rechtsdienst, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn.

Gegenstand
Abbruch und Umbau - Baubewilligung, Erschliessung,

Beschwerde gegen das Urteil vom 5. Juni 2007 des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn.

Sachverhalt:
A.
Die Bau-, Werk- und Planungskommission Dornach bewilligte am 7. April 2005 den Eheleuten X._____ den Abbruch und den Umbau der alten Scheune an der Hauptstrasse 32, 34 und 36 (Parzellen GB Nrn. 724, 725, 726 und 727) und den Bau eines Carports (überdachter Autoabstellplatz für vier Autos) im Hinterhof. Die Baugrundstücke liegen in der Kernzone K1 gemäss dem kommunalen Zonenplan. Nach Ziff. 56 der Baubewilligung muss ein Grenzbaurecht im Grundbuch eingetragen werden. Eine von den Eigentümern des unmittelbar benachbarten Grundstücks Nr. 600 Y._____ und Z._____ erhobene Einsprache wies die kommunale Bau-, Werk- und Planungskommission mit Entscheid vom 24. März 2005 ab.
B.
Mit Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn beantragten Y._____ und Z._____ die Aufhebung des kommunalen Einspracheentscheids und der Baubewilligung in Bezug auf das gesamte Abbruch- und Umbauvorhaben. Das Departement hiess die Beschwerden am 20. November 2006 insoweit teilweise gut als sie die Baubewilligung für den Carport betraf und präzisierte die Baubewilligung in Ziff. 1 seiner Verfügung wie folgt:
- Die Baubewilligung für den geplanten neuen Carport wird nur unter der (Suspensiv-) Bedingung erteilt, wenn ein Ausweis dafür vorliegt, dass die entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wurde. Mit den Bauarbeiten für den Carport darf erst bei Vorliegen dieses Ausweises begonnen werden.¨
Im Übrigen wies das Departement die Beschwerde ab und regelte die Kostenfolgen seines Entscheids (Ziff. 2-4 der Verfügung).
C.
Y._____ und Z._____ gelangten gegen diesen Entscheid mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das

Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn. Sie beantragten im Wesentlichen, die Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 20. November 2006 sei bezüglich der Ziff. 2-4 aufzuheben, und das Baugesuch der Beschwerdegegner betreffend Umbau und Abbruch der alten Scheune sei abzuweisen bzw. zur Abänderung der beanstandeten Punkte an die Gesuchsteller zurückzuweisen.
Das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn hiess die Verwaltungsgerichtsbeschwerde von Y._____ und Z._____ mit Urteil vom 5. Juni 2007 gut und hob sowohl die Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 20. November 2006 als auch den kommunalen Einspracheentscheid vom 24. März 2005 und die Baubewilligung vom 7. April 2005 auf. Damit wurde das Baugesuch nach den verwaltungsgerichtlichen Erwägungen für das ganze Vorhaben kantonal letztinstanzlich abgewiesen und die Baubewilligung verweigert.
D.
Gegen dieses Urteil des Verwaltungsgerichts führen die Eheleute X._____ beim Bundesgericht sowohl Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten als auch subsidiäre Verfassungsbeschwerde. Sie rügen insbesondere eine Verletzung des Willkürverbots (Art. 9 BV), des Anspruchs auf ein faires Verfahren und auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) sowie der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). In ihren Rechtsbegehren verlangen sie im Wesentlichen, das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben und die Baubewilligung vom 7. April 2005 sei entsprechend den Ergänzungen in Ziff. 1 der Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 20. November zu bestätigen, eventuell verbunden mit der Auflage, dass die Beschwerdeführer eine Ersatzabgabe für maximal vier fehlende Parkplätze zu entrichten hätten. Eventuell sei das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache zum neuen Entscheid an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.
E.
Das Verwaltungsgericht beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Bau- und Justizdepartement stellt den Antrag, die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer seien gutzuheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts sei aufzuheben. Die Beschwerdegegner Y._____ und Z._____ verlangen, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Die Gemeinde Dornach hat sich zur Beschwerde nicht vernehmen lassen. In weiteren Stellungnahmen halten die Beschwerdeführer, die Beschwerdegegner und das Bau- und Justizdepartement an ihren Standpunkten fest.

Erwägungen:
1.
Das Bundesgericht prüft die Zulässigkeit der Beschwerden von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.1 S. 251). Infolge der subsidiären Natur der Verfassungsbeschwerde (vgl. Art. 113 BGG) ist zuerst zu prüfen, ob die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erfüllt sind.
1.1 Das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 90 BGG). Ihm liegt ein Beschwerdeverfahren wegen Verweigerung einer baurechtlichen Bewilligung und damit eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit zu Grunde. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG steht auch auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung. Das Bundesgerichtsgesetz enthält dazu keinen Ausschlussgrund. Gemäss Art. 34 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) in der Fassung nach Ziff. 64 des Anhangs zum Bundesgesetz vom 17. Juni 2005 über das Bundesverwaltungsgericht (VGG; SR 173.32) gelten für die Rechtsmittel an die Bundesbehörden die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege (BGE 133 II 249 E. 1.2 S. 251, 400 E. 2.1 S. 404). Die Beschwerdeführer haben am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen; sie sind durch den angefochtenen Entscheid als Baugesuchsteller besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Beschwerdeführung berechtigt sind (Art. 89 Abs. 1 BGG).
1.2 Rechtsschriften haben nach Art. 42 Abs. 1 BGG unter anderem die Begehren und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 Satz 1 BGG). Damit obliegt den Beschwerdeführern, die behaupteten Rechtsverletzungen zu nennen und diese Rügen zu begründen (allgemeine Rüge- und Begründungspflicht).

Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten sowie von kantonalem und interkantonalem Recht. Bei solchen Rügen gilt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen nicht.

Vielmehr sind diese Rügen präzise vorzubringen und zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG). Führt der Beschwerdeführer nicht zumindest in erkennbarer Weise an, welches Grundrecht seiner Meinung nach verletzt sei, und legt er nicht kurz dar, worin die behauptete Verletzung bestehe, unterbleibt die Prüfung durch das Bundesgericht (vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege vom 28. Februar 2001, BBl 2001 4344 f.). Im Anwendungsbereich von Art. 106 Abs. 2 BGG ist demnach die Praxis zum Rügeprinzip gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG (vgl. dazu BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 261 f.; 129 I 113 E. 2.1 S. 120) weiterzuführen (BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254; 133 III 638 E. 2 S. 639).
Auf die Beschwerde ist insoweit einzutreten, als die Beschwerdeschrift den genannten Begründungsanforderungen entspricht. Soweit darin jedoch appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geübt wird, kann darauf nicht eingegangen werden.
1.3 Da in Fällen des Bau- und Planungsrechts die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten grundsätzlich zulässig ist, besteht hier kein Raum für die subsidiäre Verfassungsbeschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten ist.
2.
Es ist unbestritten, dass das Verwaltungsgericht auch Ziff. 1 der Verfügung des Bau- und Justizdepartements aufgehoben hat, obwohl diese bei ihm nicht angefochten war. Die Beschwerdeführer erblicken darin eine willkürliche Verletzung des kantonalen Verfahrensrechts. Das Verwaltungsgericht hat dieses Vorgehen im angefochtenen Entscheid in prozessrechtlicher Hinsicht nicht begründet, und es äussert sich dazu auch in seiner Stellungnahme zur Beschwerde nicht, sondern macht darin erstmals geltend, die Bewilligung des Carports sei nichtig.
2.1 Die Frage, inwieweit kantonale Beschwerdeinstanzen an die Begehren der Parteien gebunden sind, bildet Gegenstand des kantonalen Prozessrechts und stützt sich auf die kantonale Organisationsautonomie. Die Kantone können deshalb - ähnlich wie dies Art. 37 VGG i.V.m. Art. 62 Abs. 2 VwVG für das Bundesverwaltungsgericht vorschreibt - bestimmen, die angefochtene Verfügung könne von der kantonalen Beschwerdeinstanz sowohl zugunsten als unter bestimmten Voraussetzungen auch zuungunsten einer Partei geändert werden. Soweit der kantonale Gesetzgeber die reformatio in melius und insbesondere die reformatio in peius vorsieht, gewichtet er die Offizialmaxime im Beschwerdeverfahren höher als den Verfügungs- bzw. Dispositionsgrundsatz und gibt damit dem Interesse an der Durchsetzung des objektiv richtigen Rechts grösseres Gewicht als dem subjektiven Rechtsschutzinteresse (vgl. Thomas Merkli/Arthur Aeschlimann/Ruth Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, Bern 1997, Art. 84 N. 8).
2.2 Gemäss § 72 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG) entscheidet die Verwaltungsgerichtsbehörde selber in der Sache, wenn sie den angefochtenen Entscheid oder die Verfügung aufhebt. Ausnahmsweise kann sie die Angelegenheit zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen. Nach § 72 Abs. 2 VRG darf der angefochtene Entscheid oder die Verfügung indessen nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers abgeändert werden. Vorbehalten bleibt nach dieser Bestimmung einzig die Steuergesetzgebung. Damit gilt im Kanton Solothurn in verwaltungsgerichtlichen Verfahren bei bau- und planungsrechtlichen Streitigkeiten das Verbot der reformatio in peius. Das Verwaltungsgericht hat jedoch mit dem angefochtenen Entscheid ohne weitere Begründung auch die nicht beanstandete Ziff. 1 der Verfügung des Bau- und Justizdepartements aufgehoben, worin grundsätzlich eine willkürliche Anwendung von § 72 Abs. 2 VRG liegt.
2.3 In seiner Vernehmlassung zu der beim Bundesgericht erhobenen Beschwerde macht das Verwaltungsgericht geltend, die Bewilligung des Carports durch das Departement leide än solchen formellen und materiellen Mängeln, dass sie nichtig ist.¨

Fehlerhafte Verwaltungsakte sind in der Regel nicht nichtig, sondern nur anfechtbar, und sie werden durch Nichtanfechtung rechtsgültig. Nichtigkeit, d.h. absolute Unwirksamkeit einer Verfügung wird nur angenommen, wenn der ihr anhaftende Mangel besonders schwer wiegt, wenn er offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar ist und wenn zudem die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel haben nur in seltenen Ausnahmefällen die Nichtigkeit einer Verfügung zur Folge. Als Nichtigkeitsgründe fallen hauptsächlich funktionelle und sachliche Unzuständigkeit einer Behörde sowie schwer wiegende Verfahrensfehler in Betracht (BGE 132 II 21 E. 3.1 S. 27; 129 I 361 E. 2.1 S. 363 f.; 122 I 97 E. 3a/aa S. 99; vgl. zudem die Zusammenfassung der Rechtsprechung bei Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, N. 955 ff.). Diese Voraussetzungen der

Nichtigkeit sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Das Bau- und Justizdepartement war zum Erlass der umstrittenen Ziff. 1 seiner Verfügung vom 20. November 2006 formell zuständig (vgl. § 2 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978, KBV, BGS 711.61). Ob die genannte, beim
Verwaltungsgericht nicht angefochtene Ziff. 1 der Verfügung des Departements materiell einer rechtlichen Überprüfung in jeder Hinsicht standhält, ist hier nicht zu prüfen. Jedenfalls erscheint sie nicht als geradezu nichtig. Sie wird von der Bauherrschaft und von den Beschwerdegegnern akzeptiert. Das Verwaltungsgericht hat sie denn auch im angefochtenen Urteil selbst (noch) nicht als nichtig, sondern lediglich als anfechtbar betrachtet.
2.4 Zu präzisieren ist hingegen, dass die erwähnte Ziff. 1 der Verfügung des Departements lediglich das Grenzbaurecht als Voraussetzung für die Errichtung des vorgesehenen Carports im Sinne einer Suspensivbedingung betrifft. Über die Erschliessungsvoraussetzungen des Carports und des gesamten Bauvorhabens enthält Ziff. 1 des Departementsentscheids keine Anordnung. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Verwaltungsgericht richtete sich gegen das ganze Bauvorhaben, unter Ausnahme des Grenzbaurechts für den Carport. Die Vorinstanz durfte deshalb die Frage der Erschliessung als Voraussetzung für die Baubewilligung im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde prüfen (s. hierzu die nachfolgende E. 3).
3.
Die Beschwerdeführer beanstanden weiter, das Verwaltungsgericht habe die hinreichende Erschliessung des Hinterhofs für die Benützung des Carports verneint und dabei das Willkürverbot (Art. 9 BV) verletzt. Sie machen zudem geltend, das Verwaltungsgericht hätte die Baubewilligung für das gesamte Abbruch- und Umbauvorhaben betreffend die Häuser Hauptstrasse 32-36 keinesfalls wegen mangelhafter Erschliessung des Carports für vier Autos im Hinterhof aufheben dürfen, da § 42 Abs. 4 KBV andere Massnahmen als Ersatz für die Erstellung von Parkplätzen auf eigenem Grund vorsehe.
3.1 Das Verwaltungsgericht stellte nach Durchführung eines Augenscheins fest, dass die von der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) abzweigende private Zufahrt zum Hinterhof, auf welchem der Carport vorgesehen sei, eine Breite von unter 3 m aufweise. Es bezeichnete diese Zufahrt unter Bezugnahme auf die VSS-Norm 640 050 für private Ein- und Ausfahrten zwischen einer öffentlichen, vortrittsberechtigten Strasse und dem privaten Baugrundstück als ungenügend. Es berücksichtigte dabei, dass es nur unter Gefährdung des Verkehrs auf der Kantonsstrasse möglich sei, von Norden her in den Hinterhof hineinzufahren und diesen in diese Richtung zu verlassen. Der Carport sei deshalb baurechtlich nicht erschlossen und könne somit nicht bewilligt werden. Aus dem Wegfall eines Teils der erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten ergab sich für das Verwaltungsgericht weiter, dass die Baugrundstücke der gesamten Überbauung nicht hinreichend erschlossen seien. Aus diesem Grund hob es neben dem Entscheid des Bau- und Justizdepartements vom 20. November 2005 sowohl die kommunale Baubewilligung als auch den Einspracheentscheid der kommunalen Bau-, Werk- und Planungskommission auf.
3.2 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG; § 139 Abs. 1 lit. c des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 [PBG, BGS 711.1]). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG; § 28 PBG). Die Grob- und Feinerschliessung muss durchgeführt und die Zufahrt muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Baute rechtlich gesichert sein (§ 28, § 39 Abs. 3 lit. d und § 139 Abs. 1 lit. c PBG). Im Übrigen hat sich die Zufahrt nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten, die sie erschliessen soll (BGE 117 Ib 308 E. 4a S. 314; 116 Ib 159 E. 6b S. 166). Bei der Beurteilung dieser Frage steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68).
Das Bundesgericht überprüft die Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts auf Willkür hin. Willkürlich ist ein Entscheid nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre, sondern erst dann, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Willkür liegt sodann nur vor, wenn nicht bloss die Begründung eines Entscheids, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist (BGE 132 I 13 E. 5.1 S. 17 f.; 131 I 467 E. 3.1 S. 473 f., je mit Hinweisen).
3.3 Aus den Akten des vorliegenden Verfahrens ergibt sich ungeachtet der von den Parteien ausführlich diskutierten Frage der Tragweite der bestehenden Wegrechte, dass die Zufahrt zu den vorgesehenen überdachten Parkplätzen im Hinterhof an ihrer schmalsten Stelle lediglich 2.20 m breit ist. Die Zufahrt mündet direkt in die

viel befahrene, relativ enge und nicht sehr übersichtliche Hauptstrasse (Kantonsstrasse mit einem Verkehrsaufkommen von 15'600 Fahrzeugen pro Tag). Das Verwaltungsgericht stellt weiter darauf ab, dass es nur unter Gefährdung des Verkehrs auf der Kantonsstrasse möglich sei, von Norden her in den Hinterhof hineinzufahren und diesen in diese Richtung zu verlassen. Vor diesem Hintergrund erscheint es keineswegs als willkürlich, dass das Verwaltungsgericht zum Schluss gelangte, die einzige Zufahrt zu den vier geplanten Parkplätzen im Carport auf dem Hinterhof genüge den gesetzlichen Erschliessungsanforderungen nicht. Aus diesem Grund ist auch nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht die Baubewilligung in Bezug auf den Carport aufhob. Angesichts der beschriebenen tatsächlichen Verhältnisse ist auch keine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) erkennbar, soweit diese Rüge überhaupt die
Begründungsanforderungen gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG erfüllt. Daran ändert nichts, dass Ziff. 1 der Verfügung des Bau- und Justizdepartements beim Verwaltungsgericht nicht formell angefochten wurde. Diese Bestimmung der Verfügung des Departements sollte einzig Ziff. 56 der kommunalen Baubewilligung präzisieren, damit der geplante Carport nicht ohne das dafür erforderliche Grenzbaurecht errichtet werde. Dieser Anordnung liegt zwar die Auffassung zu Grunde, das Vorhaben verfüge über eine hinreichende Zufahrt zum Carport. Es war dem Verwaltungsgericht jedoch nicht verwehrt, über die Zufahrt, die Gegenstand des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens bildete, einen neuen Entscheid zu treffen (vgl. E. 2.4 hiervor).
3.4 Die Beschwerdeführer bringen schliesslich vor, das Verwaltungsgericht hätte die Baubewilligung für das gesamte Abbruch- und Umbauvorhaben betreffend die Häuser Hauptstrasse 32-36 keinesfalls wegen mangelhafter Erschliessung des Carports für vier Fahrzeuge im Hinterhof aufheben dürfen, da § 42 Abs. 4 KBV andere Massnahmen als Ersatz für die Erstellung von Parkplätzen auf eigenem Grund vorsehe. Sie beantragen, eventuell sei anzuordnen, dass sie eine Ersatzabgabe für maximal vier fehlende Parkplätze zu entrichten hätten.

Gemäss § 42 Abs. 4 KBV hat sich der Grundeigentümer nach Vorschrift der Gemeinde entweder an einem Gemeinschaftsunternehmen zur Schaffung von Parkraum zu beteiligen oder eine zweckgebundene Ersatzabgabe zu leisten, wenn die erforderlichen Abstellplätze nicht in geeigneter Lage erstellt werden können oder dürfen. Das Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Dornach vom 3. Juli 1978 enthält in den §§ 11 ff. sowohl Bestimmungen über die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen als auch Vorschriften über die Befreiung von der Parkplatzpflicht und die Erhebung einer Ersatzabgabe. Somit ist den Beschwerdeführern darin zuzustimmen, dass das Verwaltungsgericht nicht die Baubewilligung für das gesamte Abbruch- und Umbauvorhaben mangels hinreichender Erschliessung hätte aufheben dürfen. Zunächst wäre zu prüfen gewesen, ob ein Vorgehen nach § 42 Abs. 4 KBV in Verbindung mit dem kommunalen Parkplatzreglement in Frage kommt. Das Verwaltungsgericht äussert sich dazu weder im angefochtenen Entscheid noch in der Stellungnahme zur vorliegenden Beschwerde. Es ist nicht Aufgabe des Bundesgerichts, die genannten Bestimmungen im vorliegenden Verfahren als erste Instanz anzuwenden. Vielmehr ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und der angefochtene
Entscheid aufzuheben. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zur weiteren Prüfung zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht kann gestützt auf § 72 Abs. 1 VRG entweder in der Sache selber entscheiden oder die Angelegenheit ausnahmsweise an die Vorinstanz zurückweisen.
4.
Aufgrund der besonderen Umstände der vorliegenden Angelegenheit erscheint es gerechtfertigt, auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten (Art. 66 Abs. 1 und 4 BGG). Die privaten Beschwerdegegner haben den Beschwerdeführern eine angemessene, dem Verfahrensausgang entsprechende Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Sie haften dafür solidarisch (Art. 68 Abs. 4 BGG i.V.m Art. 66 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wird teilweise gutgeheissen und das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 5. Juni 2006 aufgehoben. Die Sache wird an das Verwaltungsgericht zur weiteren Prüfung zurückgewiesen.
2.
Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.
3.
Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

4.
Die privaten Beschwerdegegner haben die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 1'000.– unter solidarischer Haftung zu entschädigen.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Dornach sowie dem Bau- und Justizdepartement und dem Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 18. Januar 2008
Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Féraud Haag