

SG_PUBLIKATIONEN 22-2085 vom 14. Juli 2022

SG Gerichte, 2022-07-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_22-2085

FR: SG_PUBLIKATIONEN 22-2085 du 14 juillet 2022

IT: SG_PUBLIKATIONEN 22-2085 del 14 luglio 2022

Erwägungen

E. 1.1

Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

E. 1.2

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursgegner bestreiten jedoch die Rekursberechtigung. Die Rekurrenten seien zwar direkte Anstösser des Baugrundstücks, es mangle ihnen aber an einem praktischen Nutzen an der Änderung bzw. Aufhebung der Baubewilligung. Die geringfügige Unterschreitung des Grenzabstands auf einer Länge von 1,4 m stelle für die Rekurrenten keinen Nachteil dar.

Nach Art. 45 VRP ist zur Erhebung des Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardat. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Die erforderliche räumliche Nähe der Rekurrenten zum Bauvorhaben wird zu Recht nicht bestritten. Die Rekursgegner stellen jedoch das schutzwürdige Interesse der Rekurrenten betreffend die Unterschreitung des Grenzabstands auf einer Länge von 1,4 m in Abrede. In Bausachen

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 68/2022), Seite 5/10

wird nach der Rechtsprechung ein praktischer Nutzen bejaht, wenn das Durchdringen von Rügen dazu führen würde, dass das Bauvorhaben im die Beschwerdeführer belastenden Bereich nicht oder anders realisiert würde als geplant. Das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Vorliegend ist die Erstellung der Loggia an der Westseite von Grundstück Nr. 001, teilweise im Grenzabstand und in Richtung des Grundstücks der Rekurrenten geplant. Damit sind die Rekurrenten durch den Bau und den Betrieb der Loggia in ihren Interessen berührt. Sind die Voraussetzungen für die Beschwerdelegitimation gegeben, ist der Beschwerdeführer mit sämtlichen Rügen zum Verfahren zugelassen, wenn ihm durch die Gutheissung der Beschwerde ein praktischer Nutzen entstehen würde. In diesem Rahmen ist eine rügespezifische Beurteilung der Legitimation nicht statthaft. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines

öffentliches Interesse begründet hingegen – ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selber – keine Parteistellung (Urteil des Bundesgerichtes 1C_313/2019 vom 28. April 2020 Erw. 2.3; 1C_25/2019 vom 5. März 2020 Erw. 3.1, BDE Nr. 60/2020 vom 10. Juli 2020 Erw. 1.2.1). Damit ist die Rekursberechtigung der Rekurrenten grundsätzlich unabhängig von den einzelnen Rügen gegeben und es ist auf den Rekurs einzutreten.

E. 2

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 1. März 2022. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

E. 3

Mai 2021 Erw. 3.1). Die tatsächlichen (örtlichen) Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den Verfahrensakten, weshalb auf einen Augenschein zu verzichten ist. Der entsprechende Antrag ist daher abzuweisen.

E. 4

(...) - (...) - Der erdgeschossige Durchbruch in der Südfassade muss beidseitig um 50 cm vergrössert und der erdgeschossige Wandflügel in der Westfassade um 20 cm verkürzt werden, damit die Vorschrift der einzig punktuellen Abstützung des Vorbaus eingehalten ist. Die Vorinstanz ging davon aus, dass die Abstützung nicht einzig punktuell erfolge und die Fassadenkonstruktion unter dem geplanten

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 68/2022), Seite 7/10

Bauteil insbesondere an der Südfassade als Wandscheibe mit einem Durchbruch wirke und nicht als reines Stützelement. Zwar erweckt der fassadenähnliche Unterbau der Vorbaute den Eindruck, dass die Vorbaute von einer Fassadenkonstruktion getragen werde. Den Ausführungen der Rekursgegner und den eingereichten Bauplänen ist jedoch zu entnehmen, dass die Vorbaute tatsächlich auf lediglich zwei Metallpfeilern (vgl. Planauszüge unten, dunkelrote Einfärbung) punktuell abgestützt werden soll. Somit dient die Auflage der Vorinstanz, die Seitenwände des Unterbaus zwecks Gestaltungsoptimierung zu verschmälern, lediglich der Wahrnehmungs- und Gestaltungsoptimierung und hat keine konstruktiven Auswirkungen.

E. 4.1

Die Baubehörde verfügt über die Möglichkeit, eine Baubewilligung mit Nebenbestimmungen nach Art. 147 Abs. 1 PBG zu ergänzen. Dies ist möglich, wenn einem Bauvorhaben, das je nach seiner näheren Gestaltung oder Einrichtung bzw. nach Art der Nutzung oder Betriebsführung sowohl gesetzeskonform als auch gesetzeswidrig sein könnte, Bauhindernisse von bloss untergeordneter Bedeutung im Weg stehen. So kann eine Baubewilligung beispielsweise mit der Auflage erteilt werden, dass ein Parkplatz weggelassen oder eine Mauer um ein bestimmtes Mass verkürzt werden muss. Genügt ein Bauvorhaben den gesetzlichen Anforderungen aber grundsätzlich nicht, kann es nicht mit Auflagen und Bedingungen "gerettet" werden, dazu bedarf es dann einer Projektänderung

oder einer Ausnahmegewilligung (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter (Hrsg.), Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 147 N 4 und 6).

E. 4.2

Vorliegend hat die Vorinstanz in Ziff. 4 des angefochtenen Entscheids beschlossen, die Baubewilligung mit folgender Auflage zu verbinden:

E. 4.3

Damit handelt es sich bei der Auflage zur Verschmälerung des Unterbaus der Vorbaute um ein legitimes Mittel zur Behebung eines Bauhindernisses von bloss untergeordneter Bedeutung. Der Rekurs erweist sich in dieser Hinsicht als unbegründet.

E. 5

Die Rekurrenten rügen sodann, das Bauvorhaben halte den Grenzabstand nicht ein. Die Vorinstanz gewähre den Rekursgegnern zu Unrecht das Grenzabstandsprivileg nach Art. 17 Abs. 2 BauR, weil der Wortlaut klar sei und somit nur "Vorbauten von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge" vom Grenzabstandsprivileg profitieren dürften. Die Vorinstanz habe zwar zu Recht festgestellt, dass das Bauvorhaben den Grenzabstand auf einer Länge von 1,4 m um 95 cm unterschreite. Die Gesamtlänge der Vorbaute betrage jedoch rund 4,15 m und erstrecke sich damit über die Hälfte der Fassadenlänge von 8,38 m. Damit stehe fest, dass es sich bei der geplanten Vorbaute über die Hälfte der Fassade nicht um eine privilegierte Vorbaute im Sinn von Art. 17 Abs. 2 BauR handeln könne. Die von der Vorinstanz angewandte "stetige Handhabung", wonach die Drittelsregelung einzig auf denjenigen Teil der Vorbaute angewendet werde, welcher den Grenzabstand unterschreite, sei eine rechtswidrige Praxis. Deshalb sei das Bauvorhaben nicht bewilligungsfähig.

E. 5.1

In der Wohnzone W2a gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Grenzabstand von 8 m (vgl. Art. 6 BauR). Vorliegend ist in westliche Richtung, wo die geplante Vorbaute zu liegen kommen soll, unbestrittenermassen der kleine Grenzabstand zu beachten. Umstritten ist jedoch, ob die geplante Vorbaute auf der Länge von 1,4 m in den (für das Hauptgebäude massgeblichen) Grenzabstand zum westlichen Grundstück Nr. 003 hineinragen darf.

E. 5.2

Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauR sind Vorbauten Bauteile, welche über die Fassade vorspringen, wie Balkone, Erker, Vortreppen, Vordächer, Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen. Sie dürfen punktuell abgestützt werden, ausgenommen innerhalb des Strassenabstands gegenüber Staatsstrassen. Vorbauten von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge sowie durchgehende Dachvorsprünge und Sonnenschutzkonstruktionen dürfen den Grenz-

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 68/2022), Seite 8/10

und den Strassenabstand um maximal 1,50 m unterschreiten (Art. 17 Abs. 2 BauR). Eine Maximallänge oder eine maximale Anzahl von (den ordentlichen Grenzabstand einhaltenden) Vorbauten gibt weder das BauR noch das BauG, welches den Begriff der Vorbauten nicht definiert, vor.

E. 5.3

Nach dem Gesagten sind Vorbauten, sofern sie den ordentlichen Grenzabstand einhalten, in unbeschränkter Anzahl und auf der gesamten Fassadenlänge zulässig. Ausserdem sieht Art. 17 Abs. 2 BauR vor, dass Vorbauten, von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge den Grenzabstand um 1,5 m unterschreiten dürfen, sie verfügen somit über ein Grenzabstandsprivileg. Weiter ist die Bewilligung für ein Bauvorhaben zu erteilen, wenn keine im öffentlichen Recht begründeten Hindernisse vorliegen. Dementsprechend muss eine Baubewilligung erteilt werden, wenn das nachgesuchte Objekt der gesetzlichen Ordnung entspricht (STAUB, a.a.O., Art. 146 N 4). Wie dargelegt entspricht eine den ordentlichen Grenzabstand einhaltende Vorbaute über die gesamte Fassadenlänge genauso den Regelbauvorschriften wie eine grenzabstandsprivilegierte Vorbaute von weniger als einem Drittel der Fassadenlänge. Weder dem Wortlaut von Art. 17 Abs. 1 noch Abs. 2 BauR ist zu entnehmen, dass eine Kombination von privilegierter und nicht privilegierter Vorbaute unzulässig wäre oder dass eine Vorbaute von mehr als einem Drittel der Fassadenlänge das Grenzabstandsprivileg gänzlich verliert. Damit widerspricht die Realisierung einer Vorbaute über die Hälfte der Fassadenlänge, wobei ein Teil der Vorbaute, welcher weniger als ein Drittel der Fassadenlänge beträgt und den Grenzabstand bis zum festgelegten Mass unterschreitet, nicht den Regelbauvorschriften und ist bewilligungsfähig.

E. 5.4

Demzufolge hat die Vorinstanz die Bestimmung von Art. 17 Abs. 2 BauR dem Wortlaut entsprechend angewendet. Die Baubewilligung wurde zu Recht erteilt.

E. 6

Zusammenfassend ergibt sich, dass die geplante Loggia den Regelbauvorschriften entspricht. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 7.1

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrenten die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96bis VRP).

E. 7.2

Der von den Rekurrenten am 4. April 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 68/2022), Seite 9/10

E. 8

Rekurrenten, Rekursgegner und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

E. 8.1

Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

E. 8.2

Die Rekursgegner obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'750.– festzulegen; sie ist von den Rekurrenten zu bezahlen.

Da kein begründeter Antrag um Zuspreehung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

E. 8.3

Da die Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

E. 8.4

Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen. Entscheid 1.

Der Rekurs von A.____, Z.____, wird abgewiesen.

2.

a) A.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 4. April 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 68/2022), Seite 10/10

a) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigen B.____ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.–.

b) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

c) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.