

SG_PUBLIKATIONEN 22-3724, 22-3725 vom 17. Mai 2023

SG Gerichte, 2023-05-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_22-3724__22-3725

FR: SG_PUBLIKATIONEN 22-3724, 22-3725 du 17 mai 2023

IT: SG_PUBLIKATIONEN 22-3724, 22-3725 del 17 maggio 2023

Erwägungen

E. 1.1

Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 50/2023), Seite 6/12

und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

E. 1.2

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

E. 1.3

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist – allerdings unter der Einschränkung der nachfolgenden Erw. 1.4 – einzutreten.

E. 1.4

Gegenstand dieses Rekursverfahrens bilden allein die Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 9. Mai 2022. Soweit die Rekurrenten 1 und 2 im Rekurs nun vorbringen, es sei die Wiederherstellung der Trockenmauer anzuordnen, so haben sie – mangels Antragsstellung im Einspracheverfahren – mit diesem Begehren zuerst an die die Vorinstanz zu gelangen, welche darüber erstinstanzlich zu entscheiden hat. Entsprechend ist auf den Rekurs hinsichtlich der Wiederherstellung der Trockenmauer nicht 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 9. Mai 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

Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung

zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (B.MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiscommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.; BUDE Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 3). Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und -plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 50/2023), Seite 7/12

Geoportal (www.geoportal.ch). Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist deshalb abzulehnen.

E. 4

Die Rekurrenten 1 und 2 rügen eine ungenügende Visierung des Bauvorhabens.

E. 4.1

Nach Art. 138 PBG stellt die Bauherrschaft vor dem Auflageverfahren Visiere auf, die Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen. Bauvisiere sollen einerseits Nachbarn und sonstige Interessenten auf einen geplanten Bau aufmerksam machen, damit sie sich darüber in den Bauplänen orientieren können, andererseits der Baupolizeibehörde bei der Prüfung und Beurteilung des Baugesuchs als Hilfsmittel dienen (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 886). Gegenüber vom Bauvorhaben betroffenen Personen verfolgen Visiere somit in erster Linie Publikationswirkung (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/I/6). Für die Beurteilung eines Baugesuchs sind aber letztlich die Baupläne massgebend. Auf Ungenauigkeiten in der Visierung des geplanten Bauprojekts kann sich die Nachbarin oder der Nachbar nur berufen, wenn es ihr bzw. ihm nicht möglich oder nicht zumutbar war, sich anhand der Baupläne zu orientieren. Fehlende oder mangelhafte Visierungen bleiben somit ohne Folgen für das Baubewilligungsverfahren, wenn der Einsprecher oder die Einsprecherin dadurch keine Nachteile erleidet (Urteil des Bundesgerichtes 1C_155/2015 vom 19. Januar 2016 Erw. 3.2; BDE Nr. 39/2014 vom 2. Juni 2014 Erw. 2.3.1; BUDE Nr. 10/2023 vom 20. Januar 2023 Erw. 7.1).

E. 4.2

Die Rekurrenten 1 und 2 machen – wie bereits vor Vorinstanz – geltend, bei der Visierung hätte eine Visierstange gefehlt. Welche Visierstange konkret gefehlt hätte oder inwiefern dies zu einer falschen Visierung geführt hätte, machen sie indes nicht geltend. Auch ist fraglich, ob den Rekurrenten aus der behaupteten falschen Visierung überhaupt ein rechtlicher Nachteil erwachsen ist. Wie oben dargelegt, ist es zwar ein wesentlicher Ausfluss der Visierungspflicht, dass sich Anstösser ein Bild des Bauprojekts machen können. Allerdings genügt das Studium der Planunterlagen regelmässig, um bezüglich eines Bauprojekts eine klare Vorstellung zu erhalten. Diese Pläne standen den Rekurrenten zur Verfügung. Den Unterlagen konnten die Rekurrenten die geplanten baulichen Massnahmen sowie die Nutzungen entnehmen. Damit war es ihnen ohne weiteres möglich,

die Auswirkungen des Projekts abzuschätzen. Es war ihnen auch offensichtlich möglich, rechtzeitig Einsprache gegen das Baugesuch zu erheben. Daraus folgt, dass die Rekurrenten aus der behaupteten falschen Visierung nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermögen. Damit kann auch offenbleiben, ob die Visiere tatsächlich nicht korrekt gestellt worden sind. Die Rüge erweist sich ohnehin als unbegründet.

E. 5

Die Rekurrenten 1 und 2 rügen die Verletzung des Gebäudeabstands.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 50/2023), Seite 8/12

E. 5.1

Der Gebäudeabstand wird in Art. 93 PBG geregelt. Gemäss Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom

E. 5.2

Ob zwei Gebäude als zusammengebaut gelten, hängt u.a. vom Erscheinungsbild der beiden Gebäude und von ihrer Einheitlichkeit als gesamtem Baukörper ab. Nach konstanter Praxis kann von einem Zusammenbau nur die Rede sein, wenn die einzelnen Gebäude, handle es sich um zwei- oder mehrgeschossige Bauten, unmittelbar mit je einer der Hauptfronten und ohne Zwischentrakt aneinandergefügt sind (BDE Nr. 31/2016 vom 30. Mai 2016 Erw. 3.2, RRB 1995/756, 1996/64 Erw. 3b; BDE Nr. 9/2010 vom 2. Februar 2010 Erw. 4.1.2; BUDE Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 9.3). Der Abstand zwischen blossen Teilen desselben Gebäudes wird grundsätzlich nicht gemessen. Als solche Gebäudeteile kommen Aussenkamine, Lift- und Treppenhausanbauten, Balkone usw. in Frage. Nicht mehr als Gebäudeteil dürfen klarerweise ganze Gebäudetrakte qualifiziert werden. Zwischen ihnen sind Abstände zu messen. Werden zwei Gebäude oder Gebäudeteile mit einem Zwischendach verbunden, so besteht unter diesem ein "Zusammenbau" und ein Gebäudeabstand ist nicht einzuhalten. Voraussetzung ist, dass diese Verbindung selbst Gebäudecharakter aufweist. Eine derartige Verbindung zweier Hauptgebäude eliminiert die Messung des Gebäudeabstands im oberen Bereich aber nicht, könnten doch sonst die Gebäudeabstände überall und ohne Probleme mit Schöpfen, überdachten Sitzplätzen, Windfängen usw. umgangen werden. Ferner würde dies meist auch dem Sinn des Gebäudeabstands, lockere Überbauungen mit wohnhygienisch und feuerpolizeilich einwandfreien Verhältnissen zu erreichen, zuwiderlaufen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Bau- und Planungsrecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Band 2, S. 1104).

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 50/2023), Seite 9/12

Abb.1: Besonderes Gebäude als Zwischenbau (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1104)

E. 5.3

Vor diesem Hintergrund zeigt sich eindeutig, dass zwischen dem Obergeschoss des Neubauteils und dem Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses der Gebäudeabstand einzuhalten ist und zwar unabhängig davon, dass die Gebäude im darunterliegenden Geschoss zusammengebaut sind. Der erforderliche Gebäudeabstand von 8 m ist mit 4 m deutlich unterschritten. Damit liegt ein klassischer Fall eines nicht rechtsgenügenden Zusammenbaus vor und es ist nicht ersichtlich, weshalb vorliegend von der bisherigen

Rechtsprechung abgewichen werden sollte.

E. 5.4

Daran ändert auch die Auffassung der Vorinstanz, der vom Gebäudeabstand bezweckte Brandschutz und die Wohnhygiene seien gewährleistet, weil sich in Bezug auf die wohngygienerlevanten Räume nur ein kleines Fenster an der Nordwestfassade des Neubau- teils und nicht brennbare Fassaden gewählt würden, nichts. Vielmehr könnte durch diese Argumentation der Gebäudeabstand und damit kantonales Recht immer ausgehebelt werden. Wollte die Vorinstanz eine Möglichkeit zur Verringerung des Gebäudeabstands vorsehen, so hätte sie dies mittels Sondernutzungsplanung oder der Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung im Baureglement vorzunehmen. Da dies vorliegend jedoch nicht der Fall ist gilt das kantonale Baugesetz, über welches sich die Vorinstanz nicht hinwegsetzen kann. Es kommt ihr diesbezüglich – entgegen der Auffassung des Rekursgegners – auch kein Ermessensspielraum zu. Auch der Auffassung des Rekursgegners, wonach bei einem Zusammenbau von zwei Hauptbauten mit einem Zwischentrakt der Gebäudeabstand gemäss geltender Rechtsprechung (VerwGE B 2015/96 und 97 vom 26. Oktober 2016) nicht eingehalten werden müsste, solange die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten und die übrigen Regelbauvorschriften eingehalten würden, kann nicht gefolgt werden. Die reine Unterschreitung der zulässigen Gebäudelänge kann keine Rechtfertigung dafür sein, im Gegenzug den Gebäudeabstand nicht einzuhalten. Ausserdem ist

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 50/2023), Seite 10/12

dieser Entscheid des Verwaltungsgerichtes vorliegend nicht einschlägig. Zwar hat das Verwaltungsgericht in diesem Entscheid festgehalten, dass die Praxis der verfügenden Gemeinde, eine Verbindung von zwei Einfamilienhäusern einzig durch einen Zwischentrakt zu bewilligen, wenn das dadurch entstehende Gesamtgebäude nicht über die Dimension eines Einzelhauses hinausgehe und im Übrigen die Regelbauvorschriften eingehalten werde, nicht rechtswidrig sei und im Einklang mit Art. 16 des Baureglements der verfügenden Gemeinde sei (VerwGE B 2015/96 und 97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 5.5). Jedoch beinhaltet diese Art. 16 unter dem Titel "Grenzbaurecht" den Sondertatbestand, dass Bauten unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden können (VerwGE B 2015/96 und 97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 5.3). Eine derartige Zustimmung ist vorliegend im BauR gerade nicht vorhanden.

E. 5.5

Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf weitere Einwände der Rekurrenten näher einzugehen.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass aufgrund der Nichteinhaltung des Gebäudeabstands die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 9. Mai 2022 aufzuheben sind. Die beiden Rekurse erweisen sich als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

7.

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 Entscheidgebür beträgt Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekursgegner zu überbinden.

7.2 Der von A.____ im Rekurs 1 am 3. Juni 2022 geleistete Kosten- vorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.3 Der von B.____ im Rekurs 2 am 2. Juni 2022 geleistete Kosten- vorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

E. 8

Die Rekurrenten sowie der Rekursgegner stellen ein Begehren um Er- satz der ausseramtlichen Kosten.

E. 8.1

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

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 50/2023), Seite 11/12

E. 8.2

Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da die Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grund- sätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Weil keine Kostennote vorliegt und in beiden Rekursverfahren der gleiche Rechtsvertreter auftrat und die Eingaben inhaltlich iden- tisch waren, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'000.– zuzüglich der Bar- auslagenpauschale von 4 Prozent, insgesamt also auf Fr. 2'080.– je Rekursverfahren festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

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

E. 8.3

Da der Rekursgegner mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Seine Begehren sind deshalb abzuweisen. Entscheid 1.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Rekurs von B.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

c) Die Baubewilligung des Gemeinderates Z.____ vom 9. Mai 2022 und der Einspracheentscheid vom 9. Mai 2022 werden aufgehoben.

2.

a) C.____, Z.____, wird eine Entscheidgebühr von Fr. 4'000.– auferlegt.

b) Der am 3. Juni 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Der am 2. Juni 2022 von B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'080.–.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 50/2023), Seite 12/12

b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'080.–.

c) Die Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in den Rekursen Nrn. 22-3724 und 22-3725 werden abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

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