

# **SG\_PUBLIKATIONEN 22-7784 vom 26. September 2022**

SG Gerichte, 2022-09-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publikationen\\_22-7784](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_22-7784)

FR: SG\_PUBLIKATIONEN 22-7784 du 26 septembre 2022

IT: SG\_PUBLIKATIONEN 22-7784 del 26 settembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes zur Behandlung des Rekurses gegen den Entscheid vom 26. September 2022 ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

4/9

### **E. 1.2**

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist 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 26. September 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**

Die Rekurrenten beantragen die Durchführung eines Augenscheins, den Beizug unterschiedlicher Akten sowie die Einholung eines Amtsberichts beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) zur Frage der Richtigkeit des Niveaupunkts.

### **E. 3.1**

Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. 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 (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege [VRP], Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.).

### **E. 3.2**

Vorliegend ist im Rekursverfahren zunächst die Frage der Legitimation der Rekurrenten zu klären. Die Vorinstanz ist auf die Einsprache der heutigen Rekurrenten nämlich nicht eingetreten. Die Durchführung eines Augenscheins, aber auch der Beizug weiterer Akten sowie die Einholung eines Amtsberichts im Rekursverfahren würden sich – wenn überhaupt – höchstens anerbieten, wenn die Legitimation der Rekurrenten bejaht werden könnte. Da dies – wie noch zu zeigen sein wird – nicht der Fall ist und die Frage der Legitimation ohne die beantragten Unterlagen bzw. ohne Augenschein geklärt werden kann, sind die entsprechenden Begehren der Rekurrenten abzuweisen.

### **E. 4**

Die Rekurrenten machen geltend, lediglich die Vorinstanz beantrage, die Baubewilligung sei aufrecht zu halten. Da es der Vorinstanz an einem schutzwürdigen Interesse fehle und die Rekursgegner keinen Antrag stellen würden, sei der Rekurs ohne weitere Abklärungen zu schützen.

5/9 Diese Argumentation entbehrt jeglicher Grundlage. Nur weil sich die Bauherrschaft nicht vernehmen lässt bzw. keinen Antrag stellt, bedeutet dies noch lange nicht, dass sie kein Interesse mehr an der Bauausführung hat bzw. der Rekurs gegen die Baubewilligung gutzuheissen wäre (BUDE Nr. 89/2022 vom 30. September 2022 Erw. 2.2). Die Rekursgegner haben mit Einreichung des Baugesuchs ihr Interesse an dem Bauvorhaben hinlänglich begründet und sind als Baugesuchsteller ohne Weiteres Partei im Rekursverfahren. Einer konkreten Antragstellung bedarf es hierfür nicht. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

### **E. 5**

Die Rekurrenten rügen, die Vorinstanz sei fälschlicherweise nicht auf ihre Einsprache eingetreten.

#### **E. 5.1**

Gemäss Art. 153 Abs. 2 PBG ist zur Einsprache gegen ein Baugesuch berechtigt, wer ein eigenes, schutzwürdiges Interesse dartut. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Berechtigung zum Rekurs in Art. 45 Abs. 1 VRP umschrieben sind. Die Einsprachebefugnis der Nachbarin oder des Nachbarn wird bejaht, wenn räumlich eine enge Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und die Nachbarin oder der Nachbar durch die umstrittene Baute oder Anlage unmittelbar und in höherem Mass als die Allgemeinheit in eigenen schutzwürdigen Interessen beeinträchtigt wird (GVP 1977 Nr. 23 und 1996 Nr. 59; BDE Nr. 21/2019 vom 29. März 2019 Erw. 2.1). Das

schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_236/2010 vom 16. Juli 2010 Erw. 1.3 ff.). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarinnen und 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 Nachbarinnen und Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings wurde stets betont, dass nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden dürfe, sondern eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich sei (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_11/2021 vom 15. Dezember 2021 Erw. 1.5 mit Hinweisen). Wird etwa vorbestehender Lärm durch eine Anlage oder deren Zubringerverkehr verstärkt, so bejaht das Bundesgericht die Legitimation, wenn die Zunahme deutlich wahrnehmbar ist; dies wird anhand von qualitativen (Art des Verkehrsgeräuschs) und quantitativen Kriterien (Erhöhung des Lärmpegels) beurteilt (BGE 136 II 281 Erw. 2.3.2 mit Hinweisen und Erw. 2.5.4). Im Urteil 1C\_405/2008 vom 18. März 2009 (Erw. 2.5, in: URP 2010 S. 295) verneinte das Bundesgericht die Beschwerdebefugnis gegen ein Spielcasino, weil sich der dadurch induzierte Mehrverkehr nicht einzelnen Strassen oder Strassenabschnitten zuordnen lasse; dessen Immissionen vermischten sich mit dem allgemeinen Strassenlärm in der Innenstadt und seien kaum mehr als eigenständige Belastung wahrnehmbar. Im Urteil 1C\_204/2012 vom 25. April 2013 (Erw. 8, in: URP 2013 S. 749) verneinte es die Legitimation des 680 m vom projektierten Stadion mit Einkaufszentrum entfernt wohnenden Beschwerdeführers: Zwar werde das geplante Vorhaben angesichts seiner zentralen Lage Auswirkungen auf das gesamte Strassennetz der Stadt Aarau haben und daher auch auf der angrenzenden (verkehrsberuhigten) Quartierstrasse einen gewissen Mehrverkehr verursachen. Dieser sei jedoch zu gering und zu wenig eindeutig den geplanten Nutzungen zuzurechnen, um eine besondere Betroffenheit des Beschwerdeführers zu begründen.

6/9

## **E. 5.2**

Vorliegend liegt das Grundstück Nr. 002 der Rekurrenten mehr als 720 m Luftlinie vom Bauvorhaben entfernt. Folglich müssten die Rekurrenten eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft machen, um als einspracheberechtigt angesehen werden zu können.

Beim Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Einfamilienhauses, mit welchem keine aussergewöhnlich grossen Einwirkungen verbunden sind. Einwirkungen in Form von

beispiels- weise Lärm oder Schattenwurf auf das rekurrentische Grundstück können bei dieser Distanz zum vornherein ausgeschlossen werden. Auch erfolgt die Erschliessung – aufgrund der Distanz – der beiden Grundstücke unabhängig voneinander. Es fehlt den Rekurrenten somit ganz offensichtlich an der geforderten räumlichen Nähe zum Bauvorhaben. Eine spezielle Betroffenheit ist aufgrund der Distanz somit auszuschliessen und wird im Übrigen von den Rekurrenten selbst auch nicht geltend gemacht.

### **E. 5.3**

Die Rekurrenten bringen jedoch vor, dass die beiden Grundstücke in der gleichen Wohnzone liegen würden und sie beim Stadtrat ein Gesuch auf Teilrevision der kommunalen Bauordnung gestellt hätten, dieses aber "abgeschmettert" worden sei. Diese ablehnende Haltung des Stadtrates betreffe sehr viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Grundstücke der Wohnzone W1 zugeschrieben seien. Wenn sich alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an die geltenden Bauvorschriften halten müssten, würde dies den Druck auf den Stadtrat verstärken, die überfällige Teilrevision umzusetzen. Um den Druck auf eine Teilrevision zu vermindern, würden bei den aktuellen Baugesuchen die Vorschriften über die Geschosshöhe nicht hinterfragt, auch wenn ein "optimierter" Niveaupunkt eingereicht werde. Mit jeder falschen Baubewilligung würden die Erfolgsaussichten für die Rekurrenten im hängigen Verfahren betreffend Teilrevision Bauvorschriften Wohnzone W1 schlechter. Entsprechend seien die Rekurrenten vom strittigen Bauvorhaben mehr als die Allgemeinheit in eigenen schutzwürdigen rechtlichen und tatsächlichen Interessen berührt.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Die Rekurrenten übersehen, dass es sich vorliegend "lediglich" um ein Bauvorhaben handelt. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, steht das vom Stadtrat abgelehnte Umzonungsbegehren in keinem Zusammenhang mit der Behandlung von Baugesuchen in der Wohnzone W1. Vielmehr ist bei Baugesuchen lediglich, aber immerhin, zu überprüfen, ob das Bauvorhaben die massgebenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften (und somit u.a. die Regelbauvorschriften der betreffenden Zone) einhält. Es ist jedoch nicht zu prüfen, ob die Zonierung noch richtig ist oder im Rahmen einer Revision des Rahmennutzungsplans angepasst werden sollte. Auch ist zu beachten, dass das Bauvorhaben und das Grundstück der Rekurrenten lediglich in der gleichen Grundnutzungszone (Wohnzone W1) liegen. Nur aus diesem Umstand eine besondere Betroffenheit zu erkennen, würde viel zu weit gehen. Dies wäre höchstens (und unabhängig von der konkreten Entfernung zwischen den beiden Grundstücken) der Fall, wenn die beiden Grundstücke in einem Gebiet mit besonderen Anforderungen (z.B. gleiches Ortsbildschutzgebiet oder Sondernutzungsplan) liegen würden. In diesen Fällen hat die Rechtsprechung die Legitimation von Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, für welche die gleiche Sonderordnung gilt, unabhängig der Distanz zum Bauvorhaben anerkannt (vgl. VerwGE B 2009/25 vom 15. Oktober 2009 Erw. 1.4; VerwGE B 2012/128 vom 28. Mai 2013 Erw. 4.1.1 und 4.1.5; BDE Nr. 10/2013 vom 25. Februar 2013 Erw. 2.2.4). Dies ist vorliegend, da sich die beiden Grundstücke lediglich in der gleichen Bauzone befinden, jedoch nicht der Fall.

Mit ihrem Vorgehen versuchen die Rekurrenten, andere Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken in der Wohnzone W1 bei ihren Bauvorhaben zu blockieren und dadurch den Druck auf den Stadtrat zur Gutheissung ihres Umzonungsbegehrens zu erhöhen. Dadurch entsteht jedoch noch keine besondere Betroffenheit und liegen auch keine schutzwürdigen rechtlichen und

7/9 tatsächlichen Interessen vor. Vielmehr missbrauchen die Rekurrenten die Einsprachemöglichkeiten gegen ein weit entfernt liegendes Bauvorhaben für ihr Anliegen der Umzonung ihres eigenen Grundstücks.

#### **E. 5.4**

Als Zwischenfazit ergibt sich, dass die Vorinstanz mangels Legitimation zu Recht nicht auf die Einsprache der heutigen Rekurrenten eingetreten ist. Der dagegen erhobene Rekurs erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 6**

Die Rekurrenten bzw. Anzeiger stellen im Eventualantrag das Begehren, die angefochtene Baubewilligung sei aufsichtsrechtlich aufzuheben.

##### **E. 6.1**

Nach Art. 162 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) kann jede Person Mängel in der Führung der Verwaltung einer Gemeinde anzeigen. Die Aufsichtsbehörde bestätigt den Empfang, prüft die Angelegenheit und trifft wenn nötig Massnahmen. Sie stellt der anzeigenden Person eine schriftliche Stellungnahme zu (Art. 162 Abs. 2 GG). Mit der Anzeige können grundsätzlich alle Tatsachen, die im Rahmen der Staatsaufsicht ein Einschreiten gegen die Behörde von Amtes wegen erfordern, der Aufsichtsinstanz zur Kenntnis gebracht werden. Die aufsichtsrechtliche Anzeige ermöglicht in Fällen, in denen mangels Anfechtungsobjekt oder Beschwerdebefugnis der ordentliche Rechtsweg verbaut ist, behördliche Fehlleistungen bei der vorgesetzten Behörde zu rügen und dieser Sachverhalte bekannt zu geben, die ihr ansonsten möglicherweise nicht bekannt würden, die aber ein aufsichtsrechtliches Einschreiten erfordern können. Damit dient die aufsichtsrechtliche Anzeige der Verwaltungskontrolle. Das aufsichtsrechtliche Verfahren ist grundsätzlich subsidiär und steht nach konstanter Praxis nicht zur Verfügung, wenn formelle Rechtsmittel zur Geltendmachung der behaupteten Verwaltungsfehler gegeben sind. Dies gilt jedenfalls, soweit das aufsichtsrechtliche Verfahren zur Durchsetzung lediglich privater Interessen des Anzeigers dienen soll und keine öffentlichen Interessen auf dem Spiel stehen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde von Amtes wegen erforderten. Aufsichtsrechtliches Einschreiten ist sodann nur zulässig, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden sind (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 1999/III/36 und 2004/I/9).

##### **E. 6.2**

Die Anzeiger beantragen, es sei der Entscheid der Baukommission Z.\_\_\_\_ aufsichtsrechtlich aufzuheben. Entsprechend würde ein aufsichtsrechtliches Einschreiten gegenüber der Baukommission notwendig werden. Die Baukommission entscheidet gemäss Art. 5 des Baureglements der Stadt Z.\_\_\_\_ (abgekürzt BauR) in der Regel über Baugesuche und Baueinsprachen sowie Beitragsgesuche für denkmalpflegerische Massnahmen. Verfügungen und Entscheide der Baukommission können direkt mittels Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement angefochten werden (Art. 5 Abs. 2 BauR). Letztere Bestimmung ändert jedoch nichts daran, dass aufsichtsrechtliche Anzeigen gegen untere Instanzen einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft von der vorgesetzten oder obersten Verwaltungsbehörde dieser Körperschaft zu behandeln sind. Dies ist vorliegend der Stadtrat Z.\_\_\_\_. Gestützt auf Art. 36 der Gemeindeordnung der Stadt Z.\_\_\_\_ ist dieser nämlich das oberste Leitungs- und Verwaltungsorgan der Stadt. In dieser Funktion muss der Stadtrat dafür besorgt sein, dass die Aufgaben der Administration richtig erfüllt werden.

Der Stadtrat verfügt daher, abgeleitet aus seiner unübertragbaren Organisations- und Führungskompetenz, über eine ebenfalls unübertragbare umfassende Aufsicht über die von ihm geschaffene Verwaltungsorganisation (H.-R. ARTA, Die Zuständigkeitsordnung nach dem st.gallischen Gemeindegesetz in der politischen Gemeinde mit Bürgerversammlung, St.Gallen 1990, S. 381). Entsprechend kommt ihm auch die Aufsicht über die Baukommission zu. Somit ist das Bau- und Umweltdepartement zur Behandlung der aufsichtsrechtlichen Anzeige gegen die Baukommission der Stadt Z.\_\_\_\_ nicht zuständig und ist die Anzeige gestützt auf Art. 11 Abs. 3 VRP an den Stadtrat Z.\_\_\_\_ zur Bearbeitung zu überweisen.

8/9

## **E. 7**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht auf die Einsprache der Rekurrenten nicht eingetreten ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen. Die aufsichtsrechtliche Anzeige ist zur weiteren Bearbeitung an den Stadtrat Z.\_\_\_\_ zu überweisen.

### **E. 8.1**

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr für das Rekursverfahren beträgt – unter Berücksichtigung, dass die Frage der Legitimation der gleichen Rekurrenten auch in Rekursverfahren Nr. 22-7577 zu entscheiden war – Fr. 2'000.– (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. 8.2**

Der vom Rekurrenten am 31. Oktober 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

## **E. 9**

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

### **E. 9.1**

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; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98ter VRP).

### **E. 9.2**

Da die Rekurrenten mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen. Entscheid 1.

Der Rekurs von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird abgewiesen.

2.

Die aufsichtsrechtliche Anzeige von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird zur weiteren Bearbeitung an den Stadt- rat Z.\_\_\_\_ überwiesen.

3.

a) A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wird für das Rekursverfahren Nr. 22-7784 eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– auferlegt.

b) Der am 31. Oktober 2022 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

4.

Das Begehren von A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekursverfahren Nr. 22-7784 wird abgewiesen.

9/9 Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

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