

# **SG\_PUBLIKATIONEN 23-2402 vom 23. November 2023**

SG Gerichte, 2023-11-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publikationen\\_23-2402](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_23-2402)

FR: SG\_PUBLIKATIONEN 23-2402 du 23 novembre 2023

IT: SG\_PUBLIKATIONEN 23-2402 del 23 novembre 2023

## **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.

### **E. 1.3**

Fraglich und zu prüfen ist, ob die Rekursberechtigung gegeben ist (Art. 45 VRP).

#### **E. 1.3.1**

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 dartut. Art. 45 Abs. 1 VRP setzt für die Rechtsmittelbefugnis analog zu Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (SR 173.110; abgekürzt BGG) eine formelle und eine materielle Beschwer voraus. Die Rechtsmittelinstanz prüft von Amtes wegen, ob die Rekursberechtigung gegeben ist. Dabei obliegt es jedoch grundsätzlich der Partei, in ihrer Begründung darzulegen, woraus sich ihre Legitimation ergibt (BDE Nr. 98/2020 vom 27. Oktober 2020 Erw. 1.2.3 mit Hinweisen; BUDE Nr. 67/2022 vom 14. Juli 2022 Erw. 1.3.1). Die formelle Beschwer ist erfüllt, wenn die rechtsuchende Partei im Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und mit ihren Anträgen nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist (GEISSER/ZOGG, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons St.Gallen [VRP], Zürich/St.Gallen 2020, Art. 45 N 5 ff.; BUDE Nr. 67/2022 vom 14. Juli 2022 Erw. 1.3.2). Das Erfordernis der materiellen Beschwer bzw. des Rechtsschutzinteresses verlangt gemäss Art. 45 Abs. 1 VRP, dass der Beschwerdeführer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut (GEISSER/ZOGG, a.a.O., Art. 45 N 8). Das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde (BUDE Nr. 88/2021 vom 20. Dezember 2021 Erw. 1.3.3).

#### **E. 1.3.2**

Wie dargelegt, setzt Art. 45 VRP voraus, dass Rekurrende an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Das Interesse an der Überprüfung hat grundsätzlich aktuell zu sein, d.h. die rechtliche und tatsächliche Situation der Beschwerdeführer muss durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden können. Ein aktuelles Interesse ist zu bejahen, wenn der erlittene Nachteil im Zeitpunkt der gerichtlichen Beurteilung noch besteht und durch die beantragte Aufhebung des angefochtenen Hoheitsakts beseitigt würde (vgl. VerwGE B 2019/19 vom

11. August 2020 Erw. 1.1 mit Hinweisen; VerwGE B 2020/177 vom 25. März 2021 Erw. 6.1).

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 99/2023), Seite 5/8

### **E. 1.3.3**

Just am Tag, an welchem der Entscheid der Vorinstanz gefällt wurde, wurde die Reklametafel entfernt. Die Rekurrentin ist folglich bereits vor dem angefochtenen Entscheid, auf jeden Fall aber vor der Rekurerhebung der Aufforderung der Vorinstanz nachgekommen und hat die Reklametafel entfernt. Sie hat daher kein aktuelles Interesse mehr – und weist ein solches auch nicht nach – an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids der Vorinstanz. Da in der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung sowohl in den Erwägungen als auch im Dispositiv lediglich von der Reklametafel die Rede war und die Fundamente nicht erwähnt wurden, kann hingegen der Rekurrentin nicht angelastet werden, dass sie nur die Reklametafel entfernt hat. Zumal im Übrigen die drei einzelnen Betonfundamente allein ohnehin auch nicht baubewilligungspflichtig sind. Da folglich seitens der Rekurrentin kein aktuelles Interesse an der Aufhebung des Wiederherstellungsentscheids mehr besteht, ist sie gemäss oben Gesagtem diesbezüglich nicht rekurslegitimiert. Auf die vorgebrachten Rügen im Zusammenhang mit der Wiederherstellung ist folglich nicht einzutreten. Im Folgenden sind daher lediglich die Rügen hinsichtlich des Nichteintretensentscheids zu prüfen.

### **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 Entscheid erging am 28. März 2023. 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 Rekurrentin macht sinngemäss geltend, die Vorinstanz hätte auf das Baugesuch eintreten müssen.

#### **E. 3.1**

Die Baubewilligung stellt eine so genannte Polizeierlaubnis dar, mit der festgestellt wird, dass dem zu Grunde liegenden Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Sie muss erteilt werden, wenn alle Voraussetzungen ihrer Gutheissung gegeben sind (S. STAUB, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 146 Rz. 1 f.; BDE Nr. 108/2020 vom 10. November 2020 Erw. 2.1). Das Baubewilligungsverfahren hat somit grundsätzlich einzig zum Zweck festzustellen, ob das Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Die Person der Baugesuchstellerin, insbesondere deren zivilrechtliche Bauberechtigung, steht dagegen nicht im Vordergrund. Die Baubehörden sind daher nicht befugt, die Behandlung von Baugesuchen auszusetzen, bloss weil sie Zweifel an der Bauberechtigung der gesuchstellenden Person haben. Sie dürfen jedoch die Prüfung von Baugesuchen verweigern, wenn die zivilrechtliche

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 99/2023), Seite 6/8

Bauberechtigung der Gesuchstellerin offensichtlich fehlt bzw. das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_432/2021 vom 27. Juli 2022 Erw. 3.1.2 mit weiteren Hinweisen zur Rechtsprechung; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/IV/38). Bei der Prüfung der Frage, ob die zivilrechtliche Bauberechtigung der Gesuchstellerin offensichtlich fehlt bzw. das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt, ist gemäss einem von der Rechtsprechung und Lehre anerkannten Grundsatz zu beachten, dass die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde nur angezeigt ist, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_432/2021 vom 27. Juli 2022 Erw. 3.1.3 mit weiteren Hinweisen zur Rechtsprechung; BDE Nr. 59/2012 vom 4. Dezember 2012 Erw. 5.4.1).

### **E. 3.2**

Betrifft ein Bauvorhaben gemeinschaftliche Bestandteile im Sinn von Art. 712b Abs. 2 und Abs. 3 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) eines in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks, ist dazu unter Vorbehalt gewöhnlicher Verwaltungshandlungen im Sinn von Art. 647a Abs. 1 ZGB und dringlicher Massnahmen im Sinn von Art. 647 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB ein zustimmender Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich (vgl. BGE 147 III 553 Erw. 5.2 mit Hinweisen). Fehlt eine solche Zustimmung für Änderungen an gemeinschaftlichen Teilen, ist die Gesuchstellerin nach der Rechtsprechung zivilrechtlich offensichtlich nicht bauberechtigt (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_432/2021 vom 27. Juli 2022 Erw. 3.1.3 mit weiteren Hinweisen zur Rechtsprechung).

### **E. 3.3**

Das Grundstück Nr. 001 ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die Reklametafel wurde durch die Rekurrentin im Freien im östlichen Teil des Grundstücks aufgestellt. Bei diesem Standort handelt es sich allerdings um einen gemeinschaftlichen Teil des Stockwerkeigentums und ein Bauvorhaben setzt daher eine Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft voraus. Fehlt eine solche, so ist die Baubehörde gemäss oben Gesagtem veranlasst, die Bauherrschaft aufzufordern, die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft nachzureichen. Die Vorinstanz hat mehrmals die Rekurrentin ermahnt, die erforderliche Zustimmung nachzureichen. Sie setzte jeweils eine Frist, und bei der dritten Aufforderung kündigte sie einen Nichteintretens- und Wiederherstellungsentscheid an. Damit ist die Vorinstanz ihren Pflichten genügend nachgekommen und sie ist folglich zu Recht nicht auf das Baugesuch eingetreten.

### **E. 3.4**

Im Kanton St.Gallen sieht Art. 94 Abs. 1 VRP vor, dass die vorgeschriebene Gebühr zu entrichten hat und überdies zum Ersatz der Barauslagen der Behörde verpflichtet werden kann, wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst. Gestützt auf die in Art. 100 VRP erteilte Regelungskompetenz hat die Regierung hierzu in der Verwaltungsgebührenverordnung (sGS 821.1) ergänzende Vorschriften erlassen und im Gebührentarif für die Kan-

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 99/2023), Seite 7/8

tons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) die Gebührenansätze geregelt. Der Gebührenrahmen für die Beurteilung von Baugesuchen sowie Verfügungen zur Behebung des rechtswidrigen Zustands beläuft sich von Fr. 100.– bis auf je Fr. 10'000.– (Ziffn. 50.24.02 und 50.24.08). Die Vorinstanz hat der Rekurrentin für den angefochtenen Nichteintretens- und Wiederherstellungsentscheid eine Gebühr in der Höhe von Fr. 700.– auferlegt. Dieser Betrag befindet sich im unteren Bereich des vorgesehenen Rahmens und ist somit nicht zu beanstanden.

#### **E. 4**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht nicht auf das nachträgliche Baugesuch der Rekurrentin eingetreten ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

#### **E. 5.1**

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 GebT). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten der Rekurrentin zu überbinden.

#### **E. 5.2**

Der von der Rekurrentin am 14. April 2023 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– ist anzurechnen.

#### **E. 6**

Die Rekurrentin stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

#### **E. 6.1**

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 Untertliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

#### **E. 6.2**

Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen. Entscheid 1.

Der Rekurs der A.\_\_\_\_AG, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes SG (Nr. 99/2023), Seite 8/8

2.

a) Der A.\_\_\_\_AG wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 14. April 2023 von der A.\_\_\_\_AG geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– wird angerechnet.

3.

Das Begehren der A.\_\_\_\_AG 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.