

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2014/27 vom 30. Juni 2015**

Sg Verwaltungsgericht, 2015-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2014\\_27](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2014_27)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2014/27 du 30 juin 2015

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2014/27 del 30 giugno 2015

## **Regeste**

Baurecht. Baubewilligung/Anbau einer Sauna. Einsprachelegitimation. Art. 83 Abs. 1 BauG (sGS 731.1) in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1). Rechtsmissbräuchliche Einspracheerhebung verneint. Art. 82bis Abs. 1 BauG. Vereinfachtes Verfahren. Qualifizierung des in Frage stehenden Gebäudeteils als Anbaute im Sinn des Baureglements als nicht rechtmässig bestätigt. Art. 56 Abs. 2 BauG. Die unterschriftliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin umfasste nach dem Wortlaut des Kaufvertrages eine Anbaute im Sinn des Baureglements, nicht jedoch eine (in der Folge mit dem Gebäudeteil realisierte) Ergänzung der Hauptbaute. Die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin bewirkte einen Widerspruch bzw. eine Mehrdeutigkeit insofern, als sie sowohl eine Einwilligung zur Realisierung einer Anbaute im Sinn des Baureglements als auch des konkreten Bauprojekts (als Ergänzung der Hauptbaute) beinhaltet. Vor diesem Hintergrund wendete die Vorinstanz Art. 56 Abs. 2 BauG jedenfalls nicht willkürlich an, wenn sie - angesichts des unklaren bzw. nicht eindeutigen Zustimmungsinhalts - die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin in dem mit dem öffentlichen Baurecht im Einklang stehenden Sinn interpretierte (Verwaltungsgericht, B 2014/27). Entscheid vom 30. Juni 2015

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Land mit Fr. 17'850.-- entschädigt erhielt, wobei die gesamte auf dieses Landstück entfallende Ausnützung beim Grundstück Nr. 0001 (der Beschwerdeführerin) verblieb (act. G 8/1 Beilage 2). Nicht mehr streitig ist im vorliegenden Verfahren im Übrigen die Frage der Rechtzeitigkeit der Einsprache gegen die Nachtragsbaubewilligung (vgl. act. G S. 2 S. 10 und 11 f.).

### **E. 2.1**

Nach Art. 83 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, BauG) ist zur Einsprache gegen ein Baugesuch befugt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Die Legitimation richtet sich nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Berechtigung zum Rekurs in Art. 45 Abs. 1 VRP umschrieben sind. Die Beschwerdebefugnis des Nachbarn wird bejaht, wenn räumlich eine enge Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und der Nachbar durch die umstrittene Baute oder Anlage unmittelbar und in höherem Masse als die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt wird (GVP 1977 Nr. 23 und 1996 Nr. 59; BGE 136 II 281, 137 II 30, 140 II 214). Das schutzwürdige Interesse besteht dabei 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 (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton

St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 391 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). - Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er ist auch im Verhältnis zwischen Privaten und Gemeinwesen elementar und verbietet es sowohl den Privaten als auch staatlichen Behörden, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, Rz. 622 und 623). Rechtsmissbrauch liegt insbesondere dann vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (Häfelin/Müller/Uhlmann a.a.O., Rz. 715 ff. mit Hinweisen).

### **E. 2.2**

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid unter anderem dar, die Beschwerdegegnerin habe (nachträglich) Baueinsprache erhoben, weil sie ihre Zustimmung zu einem reduzierten Grenzabstand nur für eine Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement, nicht aber für eine Hauptbaute gegeben habe. Zumindest Ziff. 9 des Kaufvertragstextes spreche nicht gegen diese Behauptung. Auch könne der Beschwerdegegnerin nicht vorgeworfen werden, die Erhebung von Einsprache und Rekurs diene einzig der zeitlichen Verzögerung, nachdem der Anbau bereits erstellt sei. Insgesamt erweise sich der Vorwurf der rechtsmissbräuchlichen Erhebung der Rechtsmittel als unberechtigt (act. G 2 S. 9). Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, die Vorinstanz habe hinsichtlich der Nachtragsbaubewilligung zu Unrecht eine Einsprache- und daran anschliessende Rekursberechtigung der Beschwerdegegnerin bejaht, sei zu Unrecht auf deren Rekurs eingetreten und habe ihn unberechtigterweise gutgeheissen (act. G 5 S. 2). Sie lässt unter anderem ihren Standpunkt bestätigen, wonach die Beschwerdegegnerin ihre nachträgliche Baueinsprache sowie den Rekurs wider Treu und Glauben und rechtsmissbräuchlich erhoben habe. Die Vorinstanz habe sich nicht mit den Rügen auseinandergesetzt, wonach die Beschwerdegegnerin als Bedingung zum Landverkauf an sie die schriftliche Zustimmung zum Saunabau erteilt habe und die von ihr erhobenen Rechtsmittel daher rechtsmissbräuchlich seien. Die Vorinstanz habe damit den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt. Die Beschwerdegegnerin habe die nachträgliche Baueinsprache erhoben, um damit gegen die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit Differenzen wegen der Umgebungsgestaltung Druck zu machen und sie zu Zugeständnissen zu bewegen. Die Beschwerdegegnerin habe mit einem Vergleichsvorschlag vom 20. Juni 2013 versucht, sich einen Rückzug des Rekurses gegen Bezahlung einer Entschädigungssumme von Fr. 67'000.-- erkaufen zu lassen (act. G 5 S. 6-8).

### **E. 2.3**

Fest steht vorliegend, dass die Beschwerdebeteiligte im Entscheid vom 22. August 2012 die Einspracheberechtigung der Beschwerdegegnerin bejahte, auf die Einsprache (act. G 8/4/12) gegen die Nachtragsbaubewilligung vom 10. Mai 2012 eintrat, die Einsprache materiell abwies und die Nachtragsbaubewilligung bestätigte (act. G 8/4/15). Die von der Beschwerdeführerin als nicht gegeben erachtete Einspracheberechtigung der Beschwerdegegnerin stellte dementsprechend im vorinstanzlichen Rekursverfahren keine Eintretensfrage dar, sondern war - wie es die Vorinstanz tat - materiell zu prüfen und zu entscheiden. Die vorinstanzliche Schlussfolgerung, dass hinsichtlich der Nachtragsbaubewilligung keine rechtsmissbräuchliche Inanspruchnahme der Rechtsmittel durch die Beschwerdegegnerin vorliege, ist nachvollziehbar begründet. Als direkte

Nachbarin erhob die Beschwerdegegnerin nicht rechtsmissbräuchlich Einsprache und Rekurs, selbst wenn es ihr - was sie allerdings bestreiten lässt (act. G 11 S. 10) - eigentlich darum gegangen wäre, einen Vorteil hinsichtlich der Finanzierung der Umgebungsgestaltung zu erwirken (vgl. act. G 16 S. 4, G 8/4/6 und G 8/4/14c). Mit dem letztgenannten Umstand lässt sich eine Verneinung der Rechtsmittellegitimation der Beschwerdegegnerin nicht begründen, weshalb die Vorinstanzen diese zu Recht bejahten. Im Zusammenhang mit dem Rechtsmissbrauchs-Vorwurf der Beschwerdeführerin ist auch zu berücksichtigen, dass sie im Rahmen des Kaufgeschäfts vom 23. Juni 2011 die Veräusserung von 51 m

### **E. 3.1**

Bei geringfügigen Projektänderungen bzw. -ergänzungen kann nach der Praxis das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach Art. 82bis Abs. 1 BauG zur Anwendung kommen. Dieses Verfahren greift Platz, wenn ein Vorhaben keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berührt. Werden im Rahmen eines Einspracheverfahrens geringfügige Änderungen an einem Projekt vorgenommen, welche nur die Interessen der Einsprecher berühren, so ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Beurteilung eines sog. Korrekturgesuchs gerechtfertigt (vgl. VerwGE B 2009/34 vom 3. Dezember 2009, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Vorliegend führte die Beschwerdebeteiligte für das in Frage stehende Bauvorhaben zu Recht das vereinfachte Verfahren durch (act. G 2 S. 10 f., G 5 S. 2 unten), nachdem vom Bauvorhaben nur die Interessen der Eigentümer der unmittelbaren Nachbargrundstücke (Nr. 000 und 0003) berührt sind. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin (act. G 11 S. 3 unten) vermag hieran der Umstand, dass der Bau der beiden Häuser im ordentlichen Verfahren durchzuführen war, nichts zu ändern. Den Einspracheberechtigten ist vom Baugesuch mit eingeschriebenem Brief und unter Eröffnung der Einsprachefrist von vierzehn Tagen Kenntnis zu geben, wenn sie diesem nicht unterschriftlich zugestimmt haben (Art. 82bis Abs. 2 BauG). In der Nachtragsbaubewilligung vom 10. Mai 2012 wurde unter anderem festgehalten, dass die Eigentümer der Grundstücke Nr. 0002 und 000 die unterschriftliche Zustimmung für ein Näher- und Grenzbaurecht erteilt hätten (act. G 8/4/4). Die Beschwerdebeteiligte ging dabei implizit davon aus, dass die im Kaufvertrag vom 23. Juni 2011 in Ziff. 9 abgegebene Einverständniserklärung eine unterschriftliche Zustimmung gemäss Art. 82bis Abs. 2 BauG zur Nachtragsbaueingabe vom August 2011 darstellt. Die Beschwerdegegnerin bestätigt demgegenüber im vorliegenden Verfahren ihren Standpunkt, wonach sie dem Baugesuch vom 5. August 2011 nicht unterschriftlich zugestimmt habe (act. G 11 S. 4 f.).

### **E. 3.2**

Die Vorinstanz liess im angefochtenen Entscheid die Frage offen, ob die Beschwerdegegnerin mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags (act. G 8/1 Beilage 2) dem konkreten Bauvorhaben zugestimmt hatte oder nicht. Sie begründete dies damit, dass die Beschwerdebeteiligte bei der Erteilung der Baubewilligung und im Einspracheentscheid zu Unrecht vom Vorliegen einer Anbaute im Sinn des Baureglements, für welche die Zustimmung vorgelegen habe, ausgegangen sei. Den Mangel der unterlassenen persönlichen Anzeige (Art. 82bis Abs. 2 BauG) habe sie dadurch geheilt, dass sie auf die Einsprache eingetreten sei und über diese entschieden habe. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach die Vertragsparteien den Anbau in Ziff. 9 des Vertrags als Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement definiert und sich auf eine Reduktion des Grenzabstands verständigt hätten, übersehe, dass öffentliches Recht zwingendes Recht sei.

Es könne deshalb nicht mit Vereinbarung bestimmt werden, ob es sich um einen Anbau oder eine Erweiterung der Hauptbaute handle (act. G 2 S. 11). Die Beschwerdebeteiligte bestätigt demgegenüber im vorliegenden Verfahren ihren Standpunkt, wonach sie sich zu Recht auf die schriftliche Zustimmung habe berufen können. Jede andere Interpretation der Zustimmung verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und sei rechtsmissbräuchlich (act. G 10). Die Beschwerdeführerin lässt unter anderem festhalten, die Frage, ob die Beschwerdebeteiligte zu Recht vom Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung ausgegangen sei und als Folge davon der Beschwerdegegnerin keine Bauanzeige zugestellt habe, könne entgegen der Meinung der Vorinstanz nicht offengelassen werden. Es sei eine rein formell-rechtliche Verfahrensfrage im Verfahren nach Art. 82bis BauG, ob zur Zulässigkeit des Verzichts auf eine Bauanzeige die schriftliche Zustimmung des Einspracheberechtigten vorliege. Irrelevant sei, ob das Bauvorhaben materiell-rechtlich auch bewilligungsfähig sei. Auch die Zustimmung eines Einspracheberechtigten zu einem gar nicht bewilligungsfähigen Bauvorhaben sei eine Zustimmung im Sinn von Art. 82bis BauG. Die Beschwerdegegnerin habe sich mit Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 23. Juni 2011 mit dem Bauprojekt (Saunabau), welches sie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gekannt habe, einverstanden erklärt. Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin unter Ziff. 9 des Kaufvertrags auch noch die Zustimmung zu einem reduzierten Grenzabstand von 2 m erteilt habe, bedürfe einer gesonderten Beurteilung, weil die Zustimmung nach Art. 27 Baureglement eine materiell-rechtliche Bedeutung habe. Nur in diesem Zusammenhang, nicht jedoch bei der Zustimmung gemäss Art. 82bis BauG, sei von Bedeutung, ob es sich beim Saunabau tatsächlich um eine Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement handle. Dass die Parteien des Kaufvertrags den umstrittenen Saunabau als Anbaute qualifiziert hätten, ändere nichts daran, dass die Beschwerdegegnerin zu diesem Bauvorhaben so oder so ihre Zustimmung erteilt habe. Selbst wenn die Beschwerdebeteiligte zur Beurteilung gelangt wäre, dass es sich um keine Anbaute im baureglementarischen Sinn handle, hätte dies nicht zum Wegfall der schriftlichen Zustimmung, sondern allein zu einer Abweisung des Baugesuchs trotz vorhandener Zustimmung geführt. Die Beschwerdegegnerin sei nach Treu und Glauben an ihre Zustimmung zum Saunabau gebunden (act. G 5 S. 3-6).

### **E. 3.3.1**

Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der formell-rechtliche Mangel der unterlassenen persönlichen Anzeige (Art. 82bis Abs. 2 BauG) an die Beschwerdegegnerin - soweit ein solcher Mangel zu bejahren ist - dadurch geheilt wurde, dass die Beschwerdebeteiligte auf die Einsprache eintrat und über diese entschied. Weitere diesbezügliche Ausführungen erübrigen sich daher. Festzuhalten ist einzig, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens aufgrund einer unterschriebenen Zustimmung des Einspracheberechtigten entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (act. G 5 S. 6 Ziff. 4) nicht zur Folge hat, dass dieser damit gleichzeitig auch seine Einspracheberechtigung verwirkt und die Beschwerdebeteiligte deswegen auf die nachträgliche Baueinsprache nicht hätte eintreten dürfen. Folge der unterschriebenen Zustimmung ist vielmehr lediglich, dass den Betroffenen von Seiten der Baubehörde vom Baugesuch keine Kenntnis gegeben und keine Einsprachefrist eröffnet wird (vgl. Art. 82bis Abs. 2 BauG). Die Beschwerdebeteiligte trat auch insofern zu Recht auf die Einsprache ein, als konkret streitig ist, ob sich die Unterschrift der Beschwerdegegnerin effektiv auf das konkrete Bauprojekt bezog oder aber ausschliesslich auf eine Anbaute im Sinn des Baurelements.

### **E. 3.3.2**

Zu klären ist damit die materielle Frage, ob die Vorinstanz den in Frage stehenden Gebäudeteil zu Recht nicht als Anbaute qualifizierte und wenn ja, welche Folgen sich daraus in Verbindung mit dem Kaufvertrag vom 23. Juni 2011 (act. G 8/1 Beilage 2) ergeben. Nach Art. 27 Baureglement sind Anbauten eingeschossige Bauteile, die über die Fassade der Hauptbauten vorstehen. Soweit sie nicht mehr als 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5 m Firsthöhe aufweisen und eine Gebäudefläche von 55 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, können sie einen verminderten Grenzabstand von 3 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Anbauten einen Grenzabstand von weniger als 3 m einhalten. Ganz oder teilweise bewohnte Anbauten dürfen den Grenzabstand von 3 m jedoch nicht unterschreiten. - Als Anbauten gelten gemäss baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauten. In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Anwendung kommende Kriterien sind dabei insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung, die funktionale Eigenständigkeit sowie die Beschränkungen im Baureglement betreffend Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet (VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014, E. 4.1 mit Hinweis auf B 2010/16 vom 11. Mai 2010 [= GVP 2010 Nr. 41], E. 3, und VerwGE B 2007/10 vom 11. Juni 2007, [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch) ).

### **E. 3.3.3**

Im angefochtenen Entscheid kam die Vorinstanz zum Schluss, der fragliche Gebäudeteil halte die Baumasse gemäss Art. 27 Abs. 2 Baureglement zwar ein, sei jedoch nicht als eine an die Hauptbaute angebaute, untergeordnete Baute ausgestaltet. Vielmehr erscheine er optisch als vollständig in die Hauptbaute integriert. Auch funktional sei der als Sauna ausgestaltete Gebäudeteil als Teil der Hauptbaute zu betrachten, sei er doch direkt mit dem Badezimmer verbunden. Zudem sei eine funktionale Trennung von aussen nicht zu erkennen. Hieran ändere insbesondere der leichte Vorsatz auf der Nordseite bzw. die abgewinkelte Front auf der Südseite nichts. Auch farblich und materialmässig sei der Gebäudeteil gleich wie der Rest des Gebäudes gestaltet. Dies bestätige sich sodann durch die Dachgestaltung. Das Flachdach setze sich "nahtlos" im Bereich des Anbaus fort. Es handle sich daher nicht um eine (abstandsprivilegierte) Anbaute, sondern um eine Erweiterung der Hauptbaute (act. G 2 S. 13). Diese vorinstanzlichen Darlegungen erweisen sich als überzeugend begründet und stehen mit der einschlägigen Rechtsprechung (vgl. dazu VerwGE B 2013/122 vom 19. August 2014, E. 2.3; [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)) im Einklang. Konkrete Anhaltspunkte, aufgrund welcher die Darlegungen anzuzweifeln wären, werden weder geltend gemacht noch sind solche aus den Akten ersichtlich. Insgesamt lässt sich damit nicht beanstanden, dass die Vorinstanz die Qualifizierung des in Frage stehenden Gebäudeteils als Anbaute als nicht rechtmässig erachtete. Ein Anlass, diesbezüglich in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen, besteht für das Verwaltungsgericht, dessen Kognition auf die Korrektur von Rechtsfehlern beschränkt ist (Art. 61 Abs. 1 VRP), nicht.

### **E. 3.4.1**

Nach Art. 56 Abs. 2 BauG kann der Grenzabstand ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend

grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken. Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid unter anderem dar, im Kaufvertrag hätten die Vertragsparteien den in Frage stehenden Gebäudeteil - in unzulässigem Widerspruch zum öffentlichen Baurecht - als Anbaute im Sinn von Art. 27 des Baureglements definiert. Zwar vermöge im Rahmen der Vertragsauslegung ein übereinstimmender tatsächlicher Wille auch einen falsch gewählten Vertragstext zu verdrängen (Art. 18 des Obligationenrechts, SR 220). Jedoch bestünden aufgrund der deutlichen Formulierungen erhebliche Zweifel am Vorliegen einer Zustimmung der Beschwerdegegnerin zur Verringerung des Grenzabstands. Hinzu komme, dass sich die Beschwerdegegnerin nicht dazu verpflichtet habe, ihrerseits einen entsprechend grösseren Grenzabstand einzuhalten. Als Erweiterung der Hauptbaute hätte der Gebäudeteil gemäss Art. 20 in Verbindung mit Art. 7 des Baureglements zum Grundstück der Beschwerdegegnerin einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Dieser werde jedoch um die Hälfte unterschritten. Die Baubewilligung sei daher zu Unrecht erteilt worden (act. G 2 S. 13 f.).

#### **E. 3.4.2**

Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die unterschriebene Zustimmung der Beschwerdegegnerin gemäss dem Wortlaut von Ziff. 9 Abs. 3 und 5 des Kaufvertrags (act. G 8/1 Beilage 2) explizit eine Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement umfasste, nicht jedoch eine (in der Folge mit dem Gebäudeteil realisierte) Ergänzung der Hauptbaute. Für letzteres fehlte es m.a.W. insofern an der Zustimmung der Beschwerdegegnerin bzw. an einem übereinstimmenden Vertragswillen, als die Zustimmung zum konkreten Bauprojekt die Vereinbarkeit desselben mit Art. 27 Baureglement und damit das Vorliegen einer Anbaute voraussetzte, wie sie der Beschwerdegegnerin vor Vertragsabschluss auch zugesichert worden war (vgl. E-Mail der Beschwerdeführerin vom 17. Mai 2011; act. G 8/4/12 Beilage 1). Die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin bewirkte einen Widerspruch bzw. eine Mehrdeutigkeit insofern, als sie sowohl eine Einwilligung zur Realisierung einer Anbaute im Sinn des Baureglements als auch des konkreten Bauprojekts (als Ergänzung der Hauptbaute) beinhaltet. Vor diesem Hintergrund wendete die Vorinstanz Art. 56 Abs. 2 BauG jedenfalls nicht willkürlich an, wenn sie - angesichts des unklaren bzw. nicht eindeutigen Zustimmungsinhalts - die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin in dem mit dem öffentlichen Baurecht im Einklang stehenden Sinn interpretierte. Hinzu kommt, dass gemäss Art. 27 Abs. 3 Baureglement ganz oder teilweise bewohnte Anbauten - soweit entgegen den vorstehenden Ausführungen von einer Anbaute auszugehen wäre - den verminderten Grenzabstand von 3 m nicht überschreiten dürfen. Der umstrittene Gebäudeteil wird nach Lage der Akten als Sauna benutzt und ist sowohl mit dem Badezimmer als auch mit der Terrasse je durch eine Tür verbunden (vgl. act. G 8/12 Ziff. A./1.). Die Vorinstanz ging bei diesem Sachverhalt zu Recht von einem zumindest teilweise bewohnten Raum aus. Eine Zustimmung zur Realisierung eines gegen zwingendes Baurecht verstossenden Gebäudeteils unter dem Titel einer "Anbaute" könnte in diesem Sinn zum vornherein keine rechtliche Wirkung haben.

#### **E. 3.4.3**

Unter den dargelegten Umständen brauchen die - von der Beschwerdeführerin bestrittenen (act. G 16 S. 2 f. und G 23) - Einwände der Beschwerdegegnerin, wonach sie dem Baugesuch vom 5. August 2011 nicht unterschrieben zugestimmt (act. G 11 S. 4) und von

den konkreten Plänen, welche erst am 29. Juli 2011 erstellt und Anfang August 2011 revidiert worden seien, bei Unterzeichnung des Kaufvertrags am 23. Juni 2011 noch keine Kenntnis gehabt habe (act. G 11 S. 5 f., G 18 S. 3-5 und G 25), nicht weiter geprüft zu werden. Denn selbst wenn der Beschwerdegegnerin die in der Folge umgesetzten Pläne im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt gewesen wären, vermöchte dies am Umstand nichts zu ändern, dass sie wie dargelegt lediglich zu einer Anbaute im Sinn des Baureglements ihre Zustimmung gab und sie überdies einer Wohnnutzung des konkret realisierten Gebäudeteils aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit zwingendem Baurecht gar nicht hätte rechtswirksam zustimmen können. Im Übrigen erfüllt der Gebäudeteil die von der Beschwerdeführerin abgegebene Zusicherung, dass er sich in der Fassadengestaltung vom Hauptbau abheben werde (vgl. E-Mail der Beschwerdeführerin vom 17. Mai 2011; act. G 8/4/12 Beilage 1), wie dargelegt (vorstehende E. 3.3.2) nicht. Hinsichtlich der Einräumung von Näherbaurechten ist sodann festzuhalten, dass diese zivilrechtlicher Natur ist und diesbezügliche Rechtsstreitigkeiten grundsätzlich vom Zivilgericht zu entscheiden sind. Die vorfrageweise Prüfung zivilrechtlicher Fragen durch Verwaltungsbehörden ist zulässig, wobei sich diese in Zurückhaltung zu üben haben (vgl. BGer 1C\_237/2010 vom 30. August 2010, E. 2.4.2). In diesen Zusammenhang ist die erwähnte Feststellung der Beschwerdeführerin, wonach die unterschriftliche Zustimmung für ein Näherbaurecht vorliege, insofern zu relativieren, als es für die definitive Begründung eines Näherbaurechts neben dem gültigen Rechtsgeschäft (Vertrag) auch der Eintragung im Grundbuch bedürfte (vgl. BGE 138 III 742, E. 2.1, Art. 779a ZGB und Isler/Costantini, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. A., Rz 18 zu Art. 779 ZGB). An der letzteren fehlt es vorliegend, zumal im (öffentlich beurkundeten) Vertrag festgehalten wurde, dass eine Grenzabstandsverlagerung nicht erforderlich sei, da eine Anbaute im Sinn von Art. 27 des Baureglements vorliege (act. G 8/1 Beilage 2 S. 4 Ziff. 9 Abs. 3). Die Beschwerdegegnerin hatte der Beschwerdeführerin im Übrigen am 24. Mai 2011 ausdrücklich mitgeteilt, dass sie kein Näherbaurecht gewähren werde (act. G 8/1 Beilage 1). Was den Rechtsmissbrauchs-Vorwurf der Beschwerdeführerin wegen des von der Beschwerdegegnerin unterbreiteten Einigungsvorschlags betrifft (act. G 5 S. 7 unten), ist mit der Beschwerdegegnerin (act. G 11 S. 10 f.) festzuhalten, dass aus einer Unterschreitung des Grenzabstands unter Umständen erhebliche Nachteile (hinsichtlich Nutzung der Liegenschaft und einer allfälligen späteren Überbauung derselben) resultieren können, für welche im Fall einer Duldung der Grenzabstandsverletzung eine Entschädigung legitim, jedenfalls aber nicht rechtsmissbräuchlich erscheint. Die Höhe des geforderten Betrages vermag eine Rechtsmissbräuchlichkeit für sich allein nicht darzutun.

#### **E. 4.1**

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von der Beschwerdeführerin zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdegegnerin hat ausgangsgemäss Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Ihre Rechtsvertreterin machte vorerst einen Betrag von Fr. 3'931.20 (Honorar von Fr. 3'500.-- zuzüglich Barauslagen pauschal von Fr. 140.-- und 8% Mehrwertsteuer; act. G 11 S. 11)

geltend, beantragte nach Durchführung des zweiten Schriftenwechsels die Zusprechung eines Betrags von Fr. 7'300.80 (Honorar von Fr. 6'500.-- zuzüglich Barauslagen von Fr. 260.-- und 8% Mehrwertsteuer; act. G 18 S. 7) und erhöhte diesen Betrag mit Hinweis auf die zwischenzeitlich erstellte zusätzliche Stellungnahme am 27. August 2014 um Fr. 540.-- (einschliesslich Mehrwertsteuer; act. G 25). Das Verwaltungsgericht spricht praxismässig Pauschalentschädigungen gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse - zwar mit ausgeweitetem Schriftenwechsel, wobei aber die allein für den zweiten Schriftenwechsel beantragte Erhöhung des Honorars um Fr. 3'000.-- nach einer Honorarforderung von Fr. 3'500.-- für den ersten Schriftenwechsel und somit ein Honorar von Fr. 6'500.-- für den doppelten Schriftenwechsel als überhöht erscheint (Art. 22 Abs. 1 lit. b in Verb. mit Art. 19 HonO) - ist vorliegend eine Entschädigung von insgesamt Fr. 5'000.-- (zuzüglich 4% Barauslagen und Mehrwertsteuer) angemessen. Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'500.-- bezahlt die Beschwerdeführerin, unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe. 3. Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin ausseramtlich mit Fr. 5'000.-- (zuzüglich 4% Barauslagen und Mehrwertsteuer). Der Präsident Der Gerichtsschreiber  
Eugster Schmid

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