

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/103 vom 17. März 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-03-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_103

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/103 du 17 mars 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/103 del 17 marzo 2025

Regeste

Bau- und Planungsrecht, Einsprachelegitimation und Anzeigepflicht im vereinfachten Verfahren und bei privatrechtlichen Einsprachen, Art. 141 Abs. 1, Art. 153 Abs. 2 und Art. 154 PBG, Art. 45 VRP. Voraussetzung für die Gewährleistung des Beschwerderechts Dritter ist, dass die Beschwerdeberechtigten über ein Bauvorhaben, für welches um Bewilligung ersucht wird, in Kenntnis gesetzt werden, ansonsten eine Verletzung des verfassungsrechtlich garantierten Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegt. Im vereinfachten Verfahren ist das Baugesuch sämtlichen einspracheberechtigten Personen mit eingeschriebenem Brief zu eröffnen. Der Umstand, dass ohne eine solche Anzeige für potenziell einspracheberechtigte Personen keine Möglichkeit besteht, vom Bauvorhaben Kenntnis zu erlangen und ihre Rechte wahrzunehmen, bedingt eine im Zweifelsfall grosszügige Auslegung der Pflicht zur persönlichen Anzeige. Die Einspracheberechtigung erschöpft sich nicht nur auf Grundeigentümer von Grundstücken in einem Umkreis von 30m von der geplanten Baute, sondern ist bei einer Distanz von 100m zum Baugrundstück in der Regel ohne vertiefte Abklärungen gegeben (Verwaltungsgericht, B 2024/103).

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 22. Mai 2024 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 25. Juni 2024 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 sowie mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

E. 2

Umstritten ist ein Nichteintretensentscheid zufolge verspäteter Rekurerhebung, wobei die Vorinstanz der Beschwerdeführerin die Rekursberechtigung auch aufgrund mangelnder Einspracheberechtigung aberkannt hat (act. 2; E. 1.3.5).

E. 2.1

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, das streitgegenständliche Bauvorhaben umfasse Fassadenänderungen mit Fenstereinbau, -ersatz und -vergrösserung, Innenumbauarbeiten mit Grundrissänderungen sowie eine Innenwärmedämmung im Untergeschoss. Von aussen sichtbar seien im Wesentlichen nur die neuen Fenster sowie das an den Seiten geringfügig vergrösserte Garagentor. Der Baukörper werde in seinem Volumen nicht, in seiner äusseren Gestaltung nur unwesentlich und im Erscheinungsbild kaum verändert, sodass das

Bauvorhaben allenfalls Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücksnachbarninnen und -nachbarn zeitige. Es liege ein typisches Bauvorhaben vor, für welches das vereinfachte Verfahren angewendet werden könne (E. 1.3.3.2). Die Beschwerdeführerin besitze landwirtschaftliche Grundstücksflächen in der näheren Umgebung des B 2024/103 4/15

Bauvorhabens und stehe damit zwar in räumlicher Hinsicht in einer besonderen Beziehungsnähe zum Grundstück. Trotzdem sei sie nicht stärker betroffen als andere, auch nicht aufgrund ihrer Zufahrt über den E.__weg sei als eher gering einzustufen, weshalb weder ein Baustelleninstallationsplan erforderlich noch der Baustellenbetrieb rechtlich erschließungsrelevant sei. Folglich habe das BUV keinen Fehler begangen, indem es der Beschwerdeführerin keine Anzeige vom Bauvorhaben gemacht und keine Einsprachefrist eröffnet habe. Der Rekurs sei daher verspätet, weshalb darauf nicht eingetreten werden könne (E. 1.3.4.4 und 1.3.5). In der Vernehmlassung ergänzte die Vorinstanz, das Bauvorhaben sei mehr als 30m von der Grenze des Grundstücks Nr. 0003_ der Beschwerdeführerin gelegen und dazwischen befinde sich noch ein anderes Grundstück. Ein Baukran oder eine Bauwand seien dafür sodann nicht erforderlich.

E. 2.2

Dem hält die Beschwerdeführerin im Wesentlichen entgegen (act. 5 und 15), sie sei gestützt auf den Unterhaltspersimeter vom 15. August 1997 zum Unterhalt des E.__wegs, über welchen ihr Betrieb erschlossen werde, verpflichtet. Zugunsten ihres Grundstücks Nr. 0003_ bestehe ein unbeschränktes Fahrwegrecht am E.__weg, der über den nordöstlichen Bereich des Grundstücks Nr. 0000_ führe. Daraus ergebe sich bereits eine besondere Beziehungsnähe, namentlich sei sie mehr als ein beliebiger Dritter oder die Allgemeinheit betroffen. Im vereinfachten Verfahren habe der Eigentümer des Grundstücks Nr. 0007_ sodann keine persönliche Anzeige erhalten, obschon sein Grundstück weniger als 30m entfernt sei. Folglich habe auch sie als Pächterin dieses Grundstücks keine Kenntnis erhalten. Mit den vorgesehenen umfangreichen Umbauarbeiten werde das seit Jahren leerstehende Einfamilienhaus wieder bewohnbar gemacht, woraus sich eine erschließungsrelevante Änderung und Erweiterung der Nutzung ergäben. Geplant seien auch Umgebungsarbeiten sowie ein neuer Aussenparkplatz (act. 5, Ziff. 17 ff.). Aufgrund der gegebenen räumlichen Situation auf dem Baugrundstück und der erforderlichen Installationen wie etwa Gerüst oder Kran seien ein Baustelleninstallationsplan und ein lückenloser Umgebungsplan zwingend erforderlich, um ein gefahrloses Befahren des E.__wegs während der Bauphase zu gewährleisten. Der praktische Nutzen an der Anfechtung der Baubewilligung liege in der gefahrlosen Nutzung des E.__wegs. Mit der Aufhebung derselben könne zusätzlicher Verkehr ausgeschlossen werden. Folglich sei sie zum Rekurs gegen die erteilte Baubewilligung legitimiert. Die materielle Prüfung der Einwände habe im Einspracheverfahren und nicht vorfrageweise einseitig durch die Baubewilligungsbehörde zu erfolgen.

E. 2.3

Die Beschwerdegegner machen zusammengefasst geltend (act. 12 und 19), die Beschwerdeführerin verfüge nicht über ein uneingeschränktes Fahrwegrecht am E.__weg. Sie sei weder über diesen erschlossen noch daran unterhaltspflichtig. Die von der B 2024/103 5/15 Beschwerdeführerin angeführten Beeinträchtigungen durch das Bauprojekt seien alle nur vorgeschoben. Ihre Liegenschaft sei zudem über 300m vom Baugrundstück entfernt. Eine privatrechtliche Einsprache oder ein zivilrechtliches Verfahren wegen der Dienstbarkeit sei

von der Beschwerdeführerin nicht erhoben worden. Da die geplanten, vorwiegend energetischen Bauarbeiten hauptsächlich im Innern stattfinden würden, wo auch das Material gelagert werde, sei eine Baustelleninstallation nicht erforderlich. Die Baufahrzeuge könnten auf dem Garagenplatz und in der Garage abgestellt werden, weshalb der E. __weg zu keinem Zeitpunkt gesperrt oder vom Baustellenverkehr tangiert sein werde. Das vereinfachte Verfahren sei zu Recht zur Anwendung gekommen. Die Beschwerdeführerin bringe sodann nicht vor, das Bauvorhaben sei nicht bewilligungsfähig. Es führe auch nicht zu einer Nutzungsintensivierung.

E. 3.1

Nach Art. 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, SR 700, RPG) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Das kantonale Recht darf den Kreis der nach dieser Bestimmung bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nicht einschränken. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG verlangt, dass das Beschwerderecht Dritter (Nachbarn, Mieter, Schutzorganisationen) gegenüber einer in Anwendung – oder zu Unrecht erfolgten Nichtanwendung – des RPG erteilten Baubewilligung tatsächlich gewährleistet ist. Voraussetzung für die Gewährleistung des Beschwerderechts Dritter ist, dass die Beschwerdeberechtigten über ein Bauvorhaben, für welches um Bewilligung ersucht wird, in Kenntnis gesetzt werden, ansonsten eine Verletzung des verfassungsrechtlich garantierten Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegt (BGer 1C_5/2019 vom 12. Juni 2019 E. 3.2.1). Das Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen (sGS 731.1, PBG), welches die Bau- bewilligungspflicht nach Art. 22 RPG in Art. 136 ff. PBG konkretisiert, unterscheidet drei Arten von möglichen Bewilligungsverfahren: das ordentliche Verfahren nach Art. 138 f. PBG, das vereinfachte Verfahren nach Art. 140 f. PBG und das Meldeverfahren nach Art. 142 f. PBG. Im ordentlichen Verfahren erfolgt die Gewährleistung des Beschwerde- rechts Dritter durch öffentliche Publikation des Bauvorhabens, persönliche Anzeige an die Grundeigentümer, deren Grundstücke nicht mehr als 30m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt sind, sowie Auflage zur Einsichtnahme (vgl. Art. 139 Abs. 1 lit. a und b PBG). Im vereinfachten Verfahren nach Art. 140 f. PBG werden Bauten und Anlagen bewil- ligt, wenn sie keine Interessen von Dritten oder die Interessen von wenigen einsprachebe- rechtigten Personen berühren. Ausschlaggebend für die Beantwortung der Frage, ob Inte- ressen von Dritten berührt sind, ist regelmässig die Interessenslage und nicht die Art oder B 2024/103 6/15

das Ausmass einer Baute oder Anlage. Darunter fallen unter anderem Klein- und Nebenbauten (z.B. Gartenhaus), Einfriedungen und Stützmauern, Terrainveränderungen, Unterhaltsarbeiten oder Dachaufbauten auf einer Seite des Daches (CH. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, 2020, N 2 zu Art. 140 PBG). Ausgenommen vom vereinfachten Verfahren sind Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone sowie Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen (Art. 140 lit. a und b PBG). Nicht zur Anwendung kommt das vereinfachte Verfahren ferner, wenn der Kreis der Einspracheberechtigten nicht ausreichend bestimmbar ist oder das Vorhaben der Verbandsbeschwerde unterliegt (Botschaft der Regierung zum PBG vom 11. August 2015, ABI 2015 2399 ff., 2516). Wird ein Entscheid für ein ausschreibungspflichtiges Bauvorhaben ohne die erforderliche Ausschreibung getroffen, wird der nach Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG vorgeschriebene Rechts- schutz nicht gewährleistet und diese Vorschrift verletzt. Dies kommt einer Verweigerung des verfassungsrechtlich durch Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (SR

101, BV) geschützten rechtlichen Gehörs gleich (vgl. BGE 120 Ib 48 E. 2b mit Hinweisen). Ein vereinfachtes Bewilligungsverfahren nach kantonalem Recht ist daher im Lichte von Art. 22 RPG nur zulässig für kleine Bauvorhaben wie z.B. minimale Innenausbauten, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind bzw. bei denen die Beeinträchtigung von Interessen Dritter nahezu zweifelsfrei ausgeschlossen ist (BGer 1C_5/2019 vom 12. Juni 2019 E. 3.2.2; BGE 120 Ib 379 E. 3e).

E. 3.2.1

Berechtigt zur öffentlich-rechtlichen Einsprache ist, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat (vgl. Art. 153 Abs. 2 PBG wie auch Art. 45 VRP), oder mit anderen Worten, wer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung zieht. Als wichtigstes Kriterium dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Streitgegenstand sowie der aus einer möglichen Aufhebung oder Änderung resultierende Nutzen (M. MÖHR, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 7 zu Art. 153 PBG). Hauptanwendungsfall ist die Einsprache des Nachbarn. Ist der Kreis der Einspracheberechtigten nicht abschliessend bestimmbar, so ist grundsätzlich das ordentliche (Baubewilligungs-)Verfahren durchzuführen. Die Regelung zum schützenswerten Interesse in Art. 45 Abs. 1 VRP ist in Anlehnung an Art. 89 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (SR 173.110, BGG) auszulegen, was bedeutet, dass die Beschwerdebefugnis im kantonalen Verfahren nicht enger gefasst werden darf als im bundesgerichtlichen Verfahren B 2024/103 7/15

(AEMISEGGER/HAAG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG, 2020, N 62 zu Art. 33 RPG). So soll die Popularbeschwerde ausgeschlossen und der Charakter des allgemeinen Beschwerderechts als Instrument des Individualrechtsschutzes unterstrichen werden. Diese Anforderungen sind besonders bedeutend bei der Beschwerde eines Dritten, der nicht Verfügungsadressat ist (BGE 142 II 451 E. 3.4.1). Die rechtsmittelwillige Person muss durch den angefochtenen bzw. den zu erlassenden Entscheid stärker als ein beliebiger Dritter betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Neben der spezifischen Beziehungsnähe zur Streitsache muss die Person einen praktischen Nutzen aus einer allfälligen Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen, d.h. ihre Situation muss durch den Ausgang des Verfahrens in relevanter Weise beeinflusst werden können. Das schutzwürdige Interesse besteht im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse begründet – ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selbst – keine Parteistellung. Die erforderliche Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Liegt diese besondere Beziehungsnähe vor, braucht das Anfechtungsinteresse nicht mit dem Interesse übereinzustimmen, das durch die von der betroffenen Person als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird. Sie kann daher die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihr im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht. Nachbarn sind 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 100m befinden, ohne vertiefte Abklärungen. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Die Legitimationsvoraussetzungen sind in einer Gesamtwürdigung anhand der im konkreten Fall vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse zu prüfen. Es ist nicht schematisch auf einzelne Kriterien abzustellen, wie beispielsweise die Distanz zum Vorhaben, die Sichtverbindung usw. (vgl. dazu VerwGE B 2023/21 vom 15. Dezember 2023 E. 7.1, B 2022/175 vom 8. Mai 2023 E. 3.2). Die materielle Prüfung, ob die Einwände von möglichen Einsprechern aufgrund des konkreten Bauvorhabens am ausgewählten Standort letztlich begründet sind oder nicht, hat daher in einem allfälligen Einspracheverfahren und nicht vorfrageweise einseitig durch die Baubewilligungsbehörde zu erfolgen (VerwGE B 2023/6 vom 4. Mai 2023 E. 3.3). B 2024/103 8/15

E. 3.2.2

Nebst der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann im Baubewilligungsverfahren auch privatrechtlich Einsprache erhoben werden. Art. 154 PBG regelt die Einsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB), in welcher geltend gemacht werden kann, das Bauvorhaben bewirke übermässige Einwirkungen auf fremdes Eigentum. Über diese Einsprache wird im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden. Nach Art. 155 PBG können neben der Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB während der Auflagefrist auch übrige privatrechtliche Einsprachen erhoben werden, worauf dem Einsprecher im Einspracheentscheid eine Frist von 30 Tagen zur Einleitung eines Verfahrens auf dem Zivilrechtsweg eröffnet wird. Verstreicht die Frist unbenutzt, fällt die privatrechtliche Einsprache dahin, wird ein Zivilverfahren eingeleitet, darf das Bauvorhaben bis zur rechtskräftigen Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen nicht ausgeführt werden (Art. 155 Abs. 2 und 3 PBG). Diese hat also bahindernde Wirkung. Die privatrechtliche Einsprache nach Art. 155 PBG setzt einen im Privatrecht begründeten Abwehranspruch des Einsprechers voraus, typischerweise handelt es sich um rechtsgeschäftlich begründete Verpflichtungen bzw. privatrechtliche Baubeschränkungen, wobei insbesondere Dienstbarkeiten wie Fuss- oder Fahrwegrechte im Vordergrund stehen (MÖHR, a.a.O., N 4 f. zu Art. 155 PBG). Primär geht es dabei um Unterlassungs- und Präventivklagen gestützt auf Art. 679 ZGB (REY/STREBEL, in: Geiser/Wolf [Hrsg.], Basler Kommentar zum Zivilgesetzbuch, 7. Aufl. 2023, N 17 ff. zu Art. 679 ZGB).

E. 3.2.3

Die öffentlich- und privatrechtlichen Einsprachen im Baubewilligungsverfahren gewährleisten ein formalisiertes Anhörungsrecht im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens und dienen damit der Wahrung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen (Art. 29 Abs. 2 BV). Wer nicht innert Auflagefrist (Art. 139 Abs. 3 PBG) öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Einsprache (vgl. dazu Art. 154 und Art. 155 PBG) erhebt, ist vom Verfahren ausgeschlossen (vgl. dazu Art. 30bis VRP und VerwGE B 2020/171 vom 23. Januar 2021 E. 3.4) und verliert damit auch die Rechtsmittelbefugnis (vgl. dazu MÖHR, a.a.O., zu Art. 153 PBG; BGer 1C_630/2014 vom 18. September 2015 E. 3.1, mit Hinweisen, in: URP 2016, S. 25 ff.; E. 2.3.1 hiernach). Unterbleibt die gebotene Bauanzeige (Art. 139 Abs. 1 lit. b und Art. 141 Abs. 1 PBG), kann die einspracheberechtigte Person oder Organisation nach Ablauf der Auflagefrist Einsprache oder, wenn der Bauentscheid bereits gefällt ist, Rekurs erheben, sobald sie Kenntnis vom

Bauvorhaben erlangt hat (vgl. dazu ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Band I, 5. Aufl. 2020, N 11 zu Art. 35-35c BauG BE, siehe dazu auch E. 1.1.3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 10, mit Hinweis auf BGer 1C_68/2022 vom 24. November 2022 E. 2.2; zum Ganzen B 2023/186 vom 14. November 2024 E. 2.3). Gemäss Bundesgericht können Dritte, die nicht genügend orientiert und deshalb vom Einreichen einer Einsprache abgehalten worden sind, die B 2024/103 9/15

Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen oder Rechtsmittel ergreifen, sobald sie vom Baugesuch bzw. der Baubewilligung Kenntnis erhalten haben (BGer 1C_478/2008 vom 28. August 2009 E. 2.4).

E. 4.1

Die Beschwerdegegner hatten für das Grundstück Nr. 0000_ bereits am 22. März 2022 ein Baugesuch für eine Wohnraumerweiterung auf der Nordwestseite, eine Sitzplatzüberdachung auf der Westseite, Innenumbauarbeiten mit Grundrissänderungen sowie für Fassadenänderungen eingereicht (Baugesuch Nr. 2023-84). Dagegen hatte die Beschwerdeführerin Einsprache erhoben. Diese wurde mit Beschluss des BUV der Gemeinde Z.__ vom 20. März 2023 gutgeheissen und das Baugesuch abgewiesen (act. 6/6). Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der E.__weg als Weg zweiter Klasse dem Motorfahrzeugverkehr nicht offenstehe und daher zur Erschliessung der Wohnliegenschaften nicht ausreiche. Das Baugrundstück sei gegenwärtig nicht hinreichend erschlossen (kein Wendeplatz, ungenügende Strassenbreite, Klassierung). Es werde ein Teilstrassenplan ausgearbeitet. Gegen diesen Entscheid erhob die Bauherrschaft Rekurs. Das Rekursverfahren ist sistiert (act. 6.8, S. 6).

E. 4.2

Nach Ablehnung des ersten umfassenden Baugesuchs Nr. 2023-84 am 20. März 2023 reichte die Bauherrschaft am 5. Oktober 2023 zwei Baugesuche ein, eines im ordentlichen Verfahren, umfassend die Wohnraumerweiterung, Sitzplatzüberdachung, Erweiterung der Zufahrts- und Parkierungsfläche sowie die neue (vorübergehende) Zufahrt von der D.__-strasse her (Baugesuch Nr. 2023-300), und das andere im vereinfachten Verfahren, umfassend die Fassadenänderungen, Innenumbauarbeiten mit Grundrissänderungen, Innenisolation und Ersatz des Garagentors (Baugesuch Nr. 2023-299). Für das Baugesuch im ordentlichen Verfahren wurde die Baubewilligung am 5. Februar 2024 unter Abweisung der Einsprache der Beschwerdeführerin erteilt. Dagegen erhob diese Rekurs bei der Vorinstanz. Das Rekursverfahren ist hängig. Für das zweite Baugesuch erachtete die Beschwerdebeteiligte die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens als erfüllt. Der Beschwerdeführerin wurde das Vorhaben nicht persönlich angezeigt. Nachdem keine Einsprachen eingegangen waren, wurde die Baubewilligung mit Bedingungen und Auflagen am 21. Dezember 2023 erteilt. Ob die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach Art. 140 Abs. 1 PBG vorliegend gegeben waren, erscheint in Anbetracht der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach nur minimale Innenausbauten, bei denen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ausgeschlossen sind bzw. bei denen die Beeinträchtigung von Interessen Dritter nahezu zweifelsfrei B 2024/103 10/15

ausgeschlossen ist, und dem Umstand, dass doch mehr als zehn Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümer von der Beschwerdebeteiligten als einspracheberechtigt eingestuft wurden, indem ihnen das Bauvorhaben persönlich angezeigt wurde (act. 9/5.7), eher fraglich, kann aber aufgrund der folgenden Erwägungen offengelassen werden.

E. 4.3

Die Beschwerdebeteiligte ging offenbar davon aus, dass die Einspracheberechtigten im vereinfachten Verfahren die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in einem Radius von 30m von der geplanten Baute seien. Solches ergibt sich indessen nicht aus den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zum vereinfachten Verfahren, sondern entstammt dem ordentlichen Verfahren (vgl. Art. 139 Abs. 1 lit. b PBG). Nach Art. 141 Abs. 1 PBG ist das Baugesuch im vereinfachten Verfahren sämtlichen einspracheberechtigten Personen mit eingeschriebenem Brief zu eröffnen. Der Umstand, dass ohne eine solche Anzeige für potenziell einspracheberechtigte Personen keine Möglichkeit besteht, vom Bauvorhaben Kenntnis zu erlangen und ihre Rechte wahrzunehmen, bedingt eine im Zweifelsfall grosszügige Auslegung der Pflicht zur persönlichen Anzeige, um genau solche Konstellationen wie die vorliegende zu vermeiden. Wie eingangs dargelegt, erschöpft sich die Einspracheberechtigung nicht auf Grundeigentümer von Grundstücken in einem Umkreis von 30m von der geplanten Baute, sondern ist bei einer Distanz von 100m zum Baugrundstück in der Regel ohne vertiefte Abklärungen gegeben. Erst bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Die Distanz des Grundstücks Nr. 0003_ der Beschwerdeführerin zum vorliegenden Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. 0000_ beträgt gemäss Geoportal knapp 60m und zum gemäss eigenen Angaben gepachteten Grundstück Nr. 0007_ knapp 30m. Davon, dass die Beschwerdeführerin in räumlicher Hinsicht eine besondere Beziehungsnähe aufweise, ging auch die Vorinstanz aus. Sie erachtete diese jedoch in praktischer Hinsicht nicht als stärker betroffen als andere Grundeigentümer, da das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des E.__wegs habe, und sprach ihr damit die Einsprachelegitimation ab. (act. 2, E. 1.3.4.4).

E. 4.4

Auf dem Baugrundstück Nr. 0000_ der Beschwerdegegnerin lastet eine privatrechtliche Dienstbarkeit zugunsten des Grundstücks Nr. 0003_ der Beschwerdeführerin. Diese beinhaltet ein Fahrwegrecht auf dem E.__weg, der auf einer Breite von rund 1.5m und einer Länge von knapp 30m entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Nr. 0000_ auf diesem verläuft. Auch wenn es sich beim E.__weg von der Klassierung her um einen Weg zweiter Klasse handelt, der dem Motorfahrzeugverkehr nicht offensteht, ist der privatrechtlich begründete Motorfahrzeugverkehr zulässig (VerwGE B 2012/64 vom 4. April 2013 E. 3.1). Ein öffentlich-rechtlich gesichertes Fahrwegrecht auf dem fraglichen Teilabschnitt des B 2024/103 11/15

E.__wegs, wie von der Beschwerdeführerin behauptet, liegt dagegen nicht vor. Die öffentlich-rechtlich sichergestellte Erschliessung mit Motorfahrzeugen des Grundstücks Nr. 0003_ der Beschwerdeführerin erfolgt nicht von der D.__-strasse her über den E.__WEG, sondern über die F.__-strasse, eine Gemeindestrasse dritter Klasse, und einen Teilabschnitt des E.__wegs auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Wie eingangs dargelegt, steht allfälligen Einsprechern nicht nur die öffentlich-rechtliche, sondern auch die privatrechtliche Einsprache offen. Nach Art. 155 PBG kann während der Auflagefrist privatrechtliche Einsprache erhoben werden, worauf dem Einsprecher im Einspracheentscheid eine Frist von 30 Tagen zur Einleitung eines Verfahrens auf dem Zivilrechtsweg eröffnet wird. Wird ein solches eingeleitet, hat es bahindernde Wirkung. Sollte die Baubewilligung erteilt werden und in Rechtskraft erwachsen, darf das Bauvorhaben bis zum Abschluss des Zivilverfahrens nicht ausgeführt werden (MÖHR, a.a.O., N 15 zu Art. 155 PBG). Damit besteht eine verfahrensrechtliche Verknüpfung des öffentlich-rechtlichen

Baubewilligungsverfahren mit den privatrechtlichen Abwehrensprüchen im Zivilverfahren. Als Inhaberin eines dienstbarkeitsrechtlich gesicherten Fahrwegrechts auf dem Grundstück Nr. 0000_ ist die Beschwerdeführerin mit der Rüge, ihr Fahrwegrecht werde durch das Bauvorhaben beeinträchtigt, grundsätzlich zur privatrechtlichen Einspracheerhebung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens legitimiert, und dies unabhängig davon, welcher nun privatrechtlich der Umfang des Fahrwegrechts ist und ob eine Unterhaltspflicht der Beschwerdeführerin am E.__weg besteht. Solches wäre im Fall einer Klageerhebung durch den Zivilrichter und nicht im baurechtlichen Verfahren zu klären. Dies setzt jedoch die Möglichkeit zur Kenntnisnahme des Bauvorhabens voraus, sei dies durch Ausschreibung im ordentlichen Verfahren oder durch persönliche Anzeige im vereinfachten Verfahren. Beides war vorliegend nicht der Fall. Erst mit der Publikation der «Mitteilungen der Baukommission» auf der Website der Gemeinde Z.__ am 24. Januar 2024 erlangte die Beschwerdeführerin Kenntnis von der erteilten Baubewilligung auf dem Grundstück Nr. 0000_, woraufhin sie umgehend Rekurs erhob. Das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren wurde somit verletzt.

E. 4.5

Zur öffentlich-rechtlichen Einsprachelegitimation der Beschwerdeführerin kann ohne nähere Prüfung derselben – angesichts der Tatsache, dass mangels Erhebung einer Einsprache noch nicht abschliessend feststeht, was von ihr gegen das Bauvorhaben vorgebracht wird – festgehalten werden, dass diesbezüglich ein widersprüchliches, zumindest treuwidrig anmutendes Verhalten der Beschwerdebeteiligten vorliegt. Die Beschwerdeführerin hatte gegen das erste umfassende Bauvorhaben der Beschwerdegegner (Baugesuch Nr. 2023-84) Einsprache erhoben. Auf die Einsprache trat die Beschwerdebeteiligte in ihrem Entscheid vom 20. März 2023 ohne Weiteres ein, hiess diese gut und lehnte das Baugesuch B 2024/103 12/15

ab. Die Legitimation der Beschwerdeführerin (besondere Beziehungsnähe und praktischer Nutzen) wurde damit bejaht (act. 6.6). Es wäre daher nur folgerichtig gewesen, der Beschwerdeführerin als vormaliger Einsprecherin das neue Baugesuch Nr. 2023-299, das einen Teil des früheren Baugesuchs umfasste, im vereinfachten Verfahren mittels eingeschriebenem Brief anzuzeigen. Dafür spricht auch, dass auf die Einsprache der Beschwerdeführerin gegen das mit dem vorliegend streitigen Baugesuch gleichentags parallel eingereichte, im ordentlichen Verfahren behandelte Baugesuch der Beschwerdegegnerin betreffend die Wohnraumerweiterung und neue Erschliessung (Baugesuch Nr. 2023-300) eingetreten wurde. Die Beschwerdebeteiligte führte in jenem Entscheid vom 5. Februar 2024 aus, die Beschwerdeführerin und ein anderer Grundeigentümer, der Einsprache erhoben habe, hätten Grundeigentum in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks. Die Luftliniendistanz zwischen den Grundstücken der Einsprecher und dem Baugrundstück betrage zwischen 30 und 60m. Die Liegenschaften der Einsprecher seien ebenfalls durch den E.__weg berührt. Aufgrund dieser Gesamtbetrachtung liege eine räumliche Beziehung zum Baugrundstück vor (act. 6.8, S. 4). Auch hier wurde die Legitimation der Beschwerdeführerin zur öffentlich-rechtlichen Einsprache bejaht.

E. 4.6

Zusammenfassend wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin im Baubewilligungsverfahren 2023-299 verletzt, indem ihr das Baugesuch nicht mittels eingeschriebenem Brief unter Eröffnung der Einsprachefrist zur Kenntnis gebracht wurde. Die

Vorinstanz hätte den Rekurs daher gutheissen, die Bewilligung des Baugesuchs Nr. 2023-299 vom 21. Dezember 2023 aufheben und die Beschwerdebeteiligte anweisen müssen, der Beschwerdeführerin die gesetzliche Frist von 14 Tagen zur Einspracheerhebung nach Art. 153 bis Art. 155 PBG anzusetzen (analog zur Rückweisung bei unterlassener Fristansetzung zur Einleitung des Zivilverfahrens; vgl. JuMi 2005/I Nr. 5). Der angefochtene Rekursentscheid der Vorinstanz vom 7. Mai 2024 und die Bewilligung des Baugesuchs Nr. 2023-299 vom 21. Dezember 2023 sind daher in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Die Beschwerdebeteiligte ist anzuweisen, der Beschwerdeführerin nach Rechtskraft dieses Entscheids eine 14-tägige Frist zur Erhebung einer Einsprache zu eröffnen. B 2024/103 13/15

E. 5.1

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von den Beschwerdegegnern zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist der Beschwerdeführerin zurückzuerstatten. In analoger Weise gehen die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 2'000 zu- lasten der Beschwerdegegner, der Beschwerdeführerin ist der Kostenvorschuss von CHF 1'800 zurückzuerstatten.

E. 5.2

Zufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdegegner auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98bis VRP; A. LINDER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 20 zu Art. 98bis VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Demgegenüber ist die obsiegende Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren und das vorangehende Rekursverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und die konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung der Beschwerdeführerin durch die Beschwerdegegner mit insgesamt CHF 4'500 (in Berücksichtigung auch des getätigten Aufwands CHF 2'000 für das Rekursverfahren und CHF 2'500 für das Beschwerdeverfahren, unter solidarischer Haftbarkeit) zuzüglich 4 % Barauslagen für beide Verfahren (CHF 180) angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 lit. b, 28bis und 29 HonO). Da die Beschwerdeführerin mehrwertsteuerpflichtig ist (siehe www.uid.admin.ch, Stand 11. Februar 2025), ist mangels gegenteiliger Begründung (Art. 29 HonO) davon auszugehen, dass eine Vorsteuerabzugsmöglichkeit für die von ihrem Rechtsvertreter in Rechnung gestellte Mehrwertsteuer besteht, weshalb diese nicht zu entschädigen ist. B 2024/103 14/15

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird unter Aufhebung des Rekursentscheids der Vorinstanz vom 7. Mai 2024 und der Baubewilligung der Beschwerdebeteiligten (Baugesuch Nr. 2023-299) vom 21. Dezember 2023 gutgeheissen. 2. Die Beschwerdebeteiligte wird angewiesen, der Beschwerdeführerin nach Rechtskraft dieses Entscheids eine 14-tägige Frist zur Erhebung einer Einsprache zu eröffnen. 3. Die Beschwerdegegner bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500. Der Kostenvorschuss von CHF 2'500 wird der

Beschwerdeführerin zurücker- stattet. Die Beschwerdegegner bezahlen die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von CHF 2'000. Die Vorinstanz wird angewiesen, der Beschwerdeführerin den Kostenvor- schuss von CHF 1'800 zurückzuerstatten. 4. Die Beschwerdegegner entschädigen die Beschwerdeführerin unter Anordnung der solidari- schen Haftbarkeit ausseramtlich für das Rekursverfahren mit CHF 2'080 und für das Be- schwerdeverfahren mit CHF 2'600 (je inklusive Barauslagen, ohne Mehrwertsteuer). B 2024/103 15/15

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