

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/129 vom 31. März 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-03-31, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_129

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/129 du 31 mars 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/129 del 31 marzo 2025

Regeste

Baurecht. Rechtmässigkeit einer das Grundstück 0005_ des Beschwerdeführers tangierenden Beschluss-Dispositivziffer (betreffend die nachträgliche Bewilligung einer Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_) im Kontext eines Korrekturgesuchs betreffend die Grundstücke 0002_ und 0003_ der Beschwerdegegnerin. Das Verwaltungsgericht kam unter anderem zum Schluss, dass sich ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung einer Terrainabgrabung auf dem Grundstück 0005_ des Beschwerdeführers nicht aus Plänen des Korrekturgesuchs der Beschwerdegegnerin betreffend das Grundstück 0002_ ableiten lasse, da dieses Gesuch das Grundstück 0005_ nicht umfasse. Der Umstand allein, dass das Grundstück 0005_ unmittelbar an ein vom Korrekturgesuch umfasstes Grundstück angrenze, impliziere nicht automatisch das Vorliegen eines Nachtragsbaugesuchs für eine allfällige Abgrabung auf Grundstück 0005_. Die Beschwerdegegnerin habe mithin mit ihrem Korrekturgesuch nicht (implizit), mindestens nicht ohne Zustimmung des Beschwerdeführers, um nachträgliche Bewilligung einer Terrainabgrabung auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ersuchen können. Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheids in diesem Punkt und Gutheissung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 1

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Sodann entspricht die Beschwerdeeingabe vom 26. Juni 2024 (act. G 1) in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 6. September 2024 (act. G 7) zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Nach Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP setzt die Rechtsmittelbefugnis voraus, dass eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zum Streitgegenstand besteht. Dabei liegt das schutzwürdige Interesse 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 des angefochtenen Entscheids mit sich bringen würde (BGE 137 II 30 E. 2.2.3). Die Rechtsmittelbefugnis ist vorliegend zu bejahen, nachdem der Beschwerdeführer als Empfänger des angefochtenen Entscheids und Eigentümer des Grundstücks 0005_ mit der Prozessführung eigene Interessen im erwähnten Sinn verfolgt. Anfechtungsobjekt der Beschwerde kann nur der Entscheid der Vorinstanz sein, wobei die Entscheide der Unterinstanz (der Beschwerdebeteiligten) durch ihn ersetzt worden bzw. in ihm aufgegangen sind (Devolutiveffekt; BGE 150 II 244 E. 4.4; 134 II 142 E. 1.4). Im Licht dieser Zulässigkeitschranke sind die Anträge des Beschwerdeführers so zu verstehen, dass sie sich alleine auf den Entscheid der

Vo- rinstanz beziehen. In diesem Sinn ist auf die Beschwerde einzutreten (vgl. auch BGer 9C_757/2023 vom 9. Dezember 2024 [zur Publikation vorgesehen], E. 1).

E. 2.1

Im angefochtenen Entscheid hielt die Vorinstanz fest, Gegenstand des Rekursverfahrens sei der Entscheid (Beschluss vom 8. Juli 2022 mit Einspracheentscheid und Baubewilligung) zum Korrekturgesuch 52'862.06, nicht jedoch das Schreiben der Beschwerdebeteiligten vom 21. September 2022 (vgl. act. G 11/3 Beilage). Nur in diesem Schreiben (nicht jedoch im Beschluss vom 8. Juli 2022) werde eine allfällige Verpflichtung des Beschwerdeführers zur Auffüllung des Grundstücks 0005_ thematisiert. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdeführers sei nicht einzutreten. Ebenfalls nicht einzutreten sei auf den Antrag, die Beschwerdebeteiligte sei anzuweisen, gemäss deren Verfügung vom 24. Juli 2020 von der Beschwerdegegnerin die Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs zu verlangen. Die verlangte Anweisung könne im Rekursverfahren nicht erfolgen, wobei aufsichtsrechtliches Einschreiten vorbehalten bleibe. Schliesslich befinde sich auch der Antrag des Beschwerdeführers, es sei die Beschwerdebeteiligte anzuweisen, sämtliche gegenüber den bewilligten Bauten und Anlagen erfolgten Abweichungen zu erfassen, B 2024/129 5/16

ausserhalb des Anfechtungsgegenstands. Insbesondere sei auch kein aufsichtsrechtliches Einschreiten angezeigt. Diesbezüglich sei auf den Rekurs nicht einzutreten (act. G 2 S. 10 f.). Im Weiteren würden sich die durchgeführten baulichen Massnahmen – insbesondere betreffend Umgebungsgestaltung einschliesslich Trockenmauern – sachlich, funktionell und konstruktiv trennen lassen. Auf verschiedenen Grundstücken beständen diverse Mauern und die gesamte Überbauung im Gestaltungsplanperimeter sei in mehreren Etappen erstellt worden. Auch im Perimeter eines Gestaltungsplans sei es zulässig, für einzelne Bauten/Anlagen separate Baugesuche einzureichen. Entsprechend habe die Beschwerdebeteiligte das streitgegenständliche Korrekturgesuch 52'862.06 materiell behandeln dürfen und sie sei namentlich nicht aus koordinationsrechtlichen Gründen verpflichtet gewesen, ein gesamthaftes Korrekturgesuch über (angeblich) weitere unbewilligte Bauten/Anlagen zu verlangen. Hieran ändere nichts, dass die Beschwerdebeteiligte am 24. Juli 2020 einen Baustopp verfügt und die Einreichung eines vollständigen Korrekturgesuchs für die Abweichungen in der Umgebungsgestaltung verlangt habe, denn nach der Rechtsprechung könne die Aufforderung einer Baubehörde, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen, weder durchgesetzt noch angefochten werden. Es handle sich dabei nicht um eine anfechtbare Verfügung. Der Baubehörde bleibe einzig die Möglichkeit bzw. Pflicht, stattdessen von Amtes wegen ein Nutzungsverbot zu prüfen sowie ein Wiederherstellungsverfahren einzuleiten. Somit könne auch aus der Verfügung vom 24. Juli 2020 keine Koordinationspflicht abgeleitet werden (act. G 2 S. 13 f.). Die Vorinstanz hielt weiter fest, die Beschwerdebeteiligte weise im angefochtenen Beschluss vom 8. Juli 2022 (Dispositivziffer 1.4) die «Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_ [ab], soweit diese bei der südlich angrenzenden Trockensteinmauer auf Grundstück E.__- strasse 18 (0002_) zur Überschreitung der zulässigen Höhe von 80cm führt». Die Beschwerdebeteiligte sei mithin davon ausgegangen, dass eine «Terrainabgrabung» auf Grundstück 0005_ Gegenstand des Baugesuchs gewesen sei. Für die Grundstücke 0002_ und 0005_ ergebe sich aus den Planunterlagen, dass im Grenzbereich der beiden Grundstücke eine Mauer bewilligt worden sei. Die bewilligte Höhe habe sich jedoch auf 80cm beschränkt; die Mehrhöhe sei – wie die Beschwerdebeteiligte zurecht ausführe – Resultat des ebenerdigen

Platzes neben der Tiefgarageneinfahrt auf Grundstück 0005_. Die flache Ausgestaltung des Platzes widerspreche jedoch den am 8. November 2016 bewilligten Plänen, gemäss welchen das Terrain von der Mauer auf Grundstück 0002_ in nördlicher Richtung auf dem Gastank-Grundstück (Grundstück 0005_) leicht abfallend hätte verlaufen sollen. In den Plänen zum streitgegenständlichen Korrekturgesuch (52'862.06) sei diese Abweichung vom bewilligten Zustand («Terrainabgrabung») durch die rote Darstellung der neuen (unbewilligten) Mauerbereiche ausgewiesen. Es treffe somit nicht zu, dass nie ein B 2024/129 6/16

Korrekturgesuch zur Terrainabgrabung eingereicht worden sei. Weil die sogenannte «Terrainabgrabung» aus den Baugesuchplänen ersichtlich sei und um Bewilligung derselben bzw. der umliegenden Mauern ersucht worden sei, habe die Beschwerdebeteiligte darüber entscheiden müssen. Sie habe diesbezüglich das Korrekturgesuch zu Recht abgewiesen, weil die Terrainabgrabung zu unzulässig hohen Mauern insbesondere auf dem Grundstück 0002_ führe (Art. 12 besV Gestaltungsplan Hueb: maximal zulässige Höhe von 80cm). Der Rekurs erweise sich somit insofern als unbegründet, als das Fehlen eines Baugesuchs betreffend «Terrainabgrabung» auf Grundstück 0005_ geltend gemacht werde. Hieran ändere namentlich das Schreiben der Beschwerdebeteiligten vom 21. September 2022 (Gewährung des rechtlichen Gehörs zum geplanten Vorgehen betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) nichts. Das Schreiben bilde nicht Gegenstand des Rekursverfahrens, weshalb diesbezüglich auf den Rekurs nicht einzutreten sei. Soweit der Beschwerdeführer Widersprüchlichkeiten zwischen dem Schreiben vom 21. September 2022 und dem angefochtenen Beschluss vom 8. Juli 2022 erkennen wolle, bedürfe es angesichts dieser Umstände keiner vertieften Auseinandersetzung (act. G 2 S. 15-19).

E. 2.2

Der Beschwerdeführer wendet hiergegen ein, im Jahr 2007 habe die damalige Eigentümerin von Grundstück 0005_ gestützt auf die Bewilligung vom 14. Juni 2007 einen Gastank erdverbaut. Dieser speise die Innencheminée der ersten Bauetappe der Überbauung E.__. Seither habe keiner der jeweils zuständigen Grundeigentümer bauliche Veränderungen an diesem Grundstück vorgenommen. Eine Auffüllung des Grundstücks 0005_ würde dazu führen, dass der Gastank ausgebaut und auf höherer Kote wieder eingesetzt werden müsste, was unsinnig und völlig unverhältnismässig wäre. Massgeblich treffender als die Abbildung im vorinstanzlichen Entscheid (Foto Nr. 13 in act. G 2 S. 3) würden die Fotos 1 bis 3 (act. G 8) die Situation aufzeigen. Foto 1 zeige die Situation nach Abschluss der Arbeiten der ersten Bauetappe im Jahr 2008 und vor Beginn der zweiten Bauetappe im Jahr 2015/16 mit überdachtem ebenerdigen Container-Abstellplatz und Domschacht auf dem ebenfalls ebenerdigen Grundstück 0005_. Bei Foto 2 sei zu beachten, dass sich das Grundstück 0005_, der Container-Abstellplatz und die Tiefgarageneinfahrt auf derselben Kote befänden. Foto 3 zeige die widerrechtlichen Arbeiten der Bauherrin der zweiten Bauetappe auf dem Grundstück 0005_ mit dem widerrechtlichen Einbau einer Wasserleitung. Das Grundstück 0005_ habe sich stets auf demselben Niveau wie der Container-Abstellplatz befunden. Der Container-Abstellplatz und das Grundstück 0005_ seien gegenüber deren Errichtung in den Jahren 2007/2008 bis heute in ihrer Kote unverändert. Eine Terrainabgrabung habe nie stattgefunden, was nicht zuletzt aus Foto 1 (act. G 8) hervorgehe. Bezeichnenderweise sei weder vom ABB noch von der BBK die von ihnen unterstellte Abgrabung je zeitlich/inhaltlich konkretisiert worden. Im Rahmen der zweiten Bauetappe habe die Beschwerdeführerin ohne Wissen/Zustimmung des Eigentümers auf Grundstück 0005_ eine

Wasserleitung verlegt (Foto 3) und das Grundstück nach Einlegung der Wasserleitung auf seine ursprüngliche Höhe aufgefüllt. Anstelle des Rasens sei der Abschluss mit Kies gemacht worden (Foto 2). In der Folge hätten es ABB und BBK nicht als erforderlich angesehen, den Beschwerdeführer im Rahmen des rechtlichen Gehörs zu informieren, dass sein Grundstück 0005_ plötzlich als Gegenstand des Korrekturgesuchs 52'862.06 gelte und dazu ihn belastende Verfügungen ergehen würden. Dieses widerrechtliche Vorgehen und die Entscheidungen von ABB und BBK dazu seien von der Vorinstanz im angefochtenen Rekursentscheid geschützt worden. Terrainabgrabungen auf Grundstück 0005_ seien zu keinem Zeitpunkt Thema der im Korrekturgesuchverfahren 52'862.06 mit den Betroffenen von ABB und BBK geführten Gespräche vom 3. Juli 2020, 29. Oktober 2021 und 28. Februar 2022 gewesen; diese hätten sich ausschliesslich auf die Mauersituation beim Grundstück 0005_ beschränkt. Im angefochtenen Rekursentscheid werde die angebliche Terrainabgrabung des Grundstücks 0005_ plötzlich zum Verfahrensgegenstand des Korrekturgesuchs 52'862.06 gemacht, obschon allseits bekannt sei, dass das Grundstück 0005_ im Eigentum des Beschwerdeführers stehe und die Beschwerdegegnerin dazu keinerlei Aufträge/Kompetenzen besessen habe und besitze. Die Beschwerdegegnerin könne bauliche Massnahmen auf einem fremden Grundstück (0005_) nicht zum Gegenstand ihres Korrekturgesuchs machen. Es sei formell rechtswidrig und ohne Kenntnisgabe an den Beschwerdeführer mit der Feststellung der Terrainabgrabung über dessen Eigentum verfügt worden. Was auch immer aus dem Plan «Schnitt B1» für die Mauersituation beim Grundstück 0005_ (in act. G 2 E. 4.3 ff.) abgeleitet werde, sei unzutreffend, und die Schlussfolgerungen von BBK und Vorinstanz daraus seien aktenwidrig. In den Plangrundlagen finde sich kein Nachweis zur zentralen Feststellung der Vorinstanz mit Bezug auf den am 8. November 2016 bewilligten Plan, «gemäss welchem das Terrain von der Mauer auf Grundstück 0002_ auf dem Gastank-Grundstück in nördlicher Richtung leicht abfallend verlaufen soll» (act. G 2 E. 4.6). Das Korrekturgesuch 2016 beziehe sich wie das Korrekturgesuch 2020 explizit auf die Baugrundstücke der zweiten Etappe und sei von der Bauherrin der zweiten Etappe eingereicht worden ohne Einbezug und somit ohne rechtliches Gehör des Grundeigentümers des Gastank-Grundstücks. Die Baubewilligung dazu könne folglich keine Verpflichtungen für das Grundstück 0005_ schaffen. Bis heute sei nicht erklärt, wann die behauptete Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_ erfolgt sein solle. Die Tatsache, dass die Ausgestaltung des Gastank-Grundstücks in den Jahren 2007/2008 mit der jetzigen Kote bewilligt und rechtsverbindlich abgenommen worden sei, könne von der Beschwerdebeteiligten und der Vorinstanz nicht widerlegt werden, womit die Kote nicht zu beanstanden sei. Überdies hätte ein Korrekturgesuch mit der von der Vorinstanz angedachten Anböschung den Domschacht des Gastanks betroffen und eine bauliche Erhöhung des Gastanks um bis zu 83cm (von Kote 785.00 auf Kote 784.17) erfordert. Sodann wäre mit dieser neuen Kote der Übergang zum ebenerdigen Container-Abstellplatz anzupassen gewesen, was den Bau einer Betonwanne für den Gastank auf der neuen Kote erfordert hätte. B 2024/129 8/16

Solche Massnahmen seien aber in den Korrekturgesuchen 2016 und 2020 nicht einmal angedeutet. In keiner Planbeilage über alle Jahre finde sich je ein Niveauunterschied zwischen dem Gastank-Grundstück (0005_) und dem Container-Abstellplatz. Mithin könne aus dem Korrekturgesuch 2016 weder auf die behauptete Terrainabgrabung geschlossen werden, noch könne diese mit dem Korrekturgesuch 2020 zum Gegenstand des heutigen Ver-

fahrens gemacht werden. Mit dem Korrekturgesuch 2016 hätten konsequenterweise nur die früheren rechtskräftigen Baubewilligungen korrigiert werden können. Offen sei schliesslich, warum 2016 und 2020 keine Korrektur zum Container-Abstellplatz erfolgt sei. Die Terrain- situation beim Container-Abstellplatz präsentiere sich identisch zum Grundstück 0005_ mit derselben Überhöhe der Mauer zum Grundstück 0002_. Wenn heute erfinderisch begrün- det würde, im Korrekturgesuch 2016 sei der Container-Abstellplatz aufgrund der für ihn ebenerdig gestrichelten Linie im Gegensatz zum Grundstück 0005_ nicht abgeböscht, so würde dies die ursprünglich bewilligte Situation für den Container-Abstellplatz darstellen. Diese müsse sachlogisch identisch sein mit der ursprünglichen Kote des Grundstücks 0005_, d.h. ebenerdig wie heute. Der Beschwerdeführer habe als Eigentümer des Grund- stücks 0005_ darauf vertrauen können, dass die im Jahr 2007/2008 bewilligten, ausgeführ- ten und abgenommenen Massnahmen zum Grundstück unter allen Titeln Bestand hätten (vgl. act. G 2 E. 3.3.4). Wenn angrenzende Grundstücke davon betroffen sein sollten, so seien allfällige Korrekturen ausschliesslich in den für diese erforderlichen Baubewilligungs- verfahren und einzig mit Wirkung für diese zu machen. Die Beschwerdegegnerin habe of- fensichtlich erkannt, dass der Niveauunterschied von Grundstück 0005_ und Container- Abstellplatz mit der früher bewilligten und ausgeführten Situation im Vergleich zur Kote der Parzelle 0002_ enorm sei und mit einer Mauerhöhe von 80cm nicht bewältigt werden könne. In der Folge habe sie für die auf ihrem Eigentum stehenden Mauern Korrekturgesuche ge- stellt. Diese könnten aber nicht gleichzeitig Verbindlichkeiten schaffen für die angrenzende Parzelle 0005_. Der Versuch von BBK und Vorinstanz, allfällige Nachteile aus früheren Baubewilligungen ohne Verfahrenseinbezug des Beschwerdeführers zu dessen Lasten zu korrigieren, indem eine nie erfolgte Terrainabgrabung unterstellt werde, sei unzulässig (act. G 7 S. 3-14).

E. 2.3.1

Der Beschwerdeführer beanstandet den angefochtenen Rekursentscheid ausschliesslich insofern, als dieser die Dispositivziffern 1.4 (betreffend Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_) und 3.2 des Beschlusses vom 8. Juli 2022 (teilweise Gutheissung der Einsprache, im Übrigen jedoch Abweisung, soweit darauf eingetreten wurde) bestätigte. Im Übrigen ak- zeptiert er den Rekursentscheid (vgl. act. G 7 S. 4). Zu Recht unbeanstandet blieb somit insbesondere auch, dass die Vorinstanz auf den Rekurs, soweit er sich gegen das Schrei- ben vom 21. September 2022 richtete, nicht eintrat, da dieses Schreiben nicht Gegenstand B 2024/129 9/16

des Beschlusses vom 8. Juli 2022 gebildet hatte bzw. sachlich und zeitlich nicht bilden konnte (vgl. dazu VerwGE B 2022/198 vom 6. Juli 2023 E. 2.1-2.4 m. H.). Im – zusammen mit dem Beschluss vom 8. Juli 2022 versandten – Schreiben vom 21. September 2022 war u.a. der Beschwerdeführer aufgefordert worden, die Terrainabgrabung wieder aufzufüllen bzw. den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen (act. G 11/3 Beilage).

E. 2.3.2

Dispositivziffer 1.4 des Beschlusses vom 8. Juli 2022 lautet folgendermassen: «Die Ter- rainabgrabung auf Grundstück 0005_ wird abgewiesen, soweit diese bei der südlich an- grenzenden Trockensteinmauer auf Grundstück E. __-strasse 18 (0002_) zur Überschrei- tung der zulässigen Höhe von 80cm führt.» (act. G 11/1 Beilage und G 11/10/1 Korrektur- gesuchakten 52'862.06 S. 2). In der Begründung wurde hierzu unter anderem festgehalten, der am 27. März 2015 (rechtskräftig) bewilligte Schnittplan B1 zeige, dass für die Trocken-

steinmauer eine zulässige Höhe von 80cm vorgesehen gewesen sei. Dem Schnittplan B1 zum vorliegend zu beurteilenden Korrekturgesuch (52'862.06) könne entnommen werden, dass im Rahmen der Bauausführung einerseits der Gastank tiefergelegt und andererseits der Platz auf dem Grundstück 0005_ abgegraben worden sei. Aufgrund der Tieferlegung des Platzes resultiere auf dem Grundstück 0005_ eine Höhe der Trockensteinmauer von 1.5m, wodurch die maximal zulässige Höhe von 80cm überschritten werde, obwohl die Mauer die Höhenkote einhalte. Für die Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_ könne nachträglich weder eine Baubewilligung noch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, womit das Korrekturgesuch diesbezüglich abzuweisen sei (act. G 11/1 Beilage S. 16-18 Ziffern 3.6 und 3.78).

E. 2.3.3

Zu klären ist die Rechtmässigkeit der – im Wesentlichen das Grundstück 0005_ des Beschwerdeführers tangierenden – Beschluss-Dispositivziffer 1.4 im Kontext des Bewilligungsverfahrens betreffend das Korrekturgesuch 52'862.06 der Beschwerdegegnerin. Aktenkundig ist diesbezüglich, dass der Gastank auf dem ursprünglichen Grundstück 0004_ bzw. dem später abparzellierten Grundstück 0005_ gestützt auf die Baubewilligung vom 14. Juni 2007 errichtet und vom ABB bewilligt worden war. Diese Bewilligung erwuchs in Rechtskraft. Am 13. Juli 2012 hatte das ABB den «Abschluss Baugesuch» bestätigt (vgl. dazu act. G 11/10 Baugesuch 43405 [Dossier Pläne, Akten 12-15], act. G 11/10 Baugesuch 43405 [Dossier 1] sowie Fotos in act. G 8). Gegenstand des späteren Baugesuchs vom Juli 2014 und der entsprechenden Baubewilligung 52'862 vom 27. März 2015 für die zweite Bauetappe sowie des Entscheids zum Korrekturgesuch 52'862.01 vom 8. November 2016 bildeten einzig die Grundstücke 0002_ bis und mit 0003_, nicht jedoch das Grundstück 0005_ (vgl. act. G 11/10 Baugesuch 52'862 [71, 83]). Gestützt auf eine Anzeige des Beschwerdeführers vom 10. Dezember 2019, wonach die Beschwerdegegnerin auf seinem B 2024/129 10/16

Grundstück 0005_ widerrechtlich baue, verfügte das ABB am 24. Juli 2020 für den Bereich dieses Grundstücks einen Baustopp (act. G 11/10 Baugesuch 52862 [70]). In der Folgezeit reichte die Beschwerdegegnerin weitere Korrekturgesuche zum Baugesuch 52'862 ein, zuletzt das hier streitige Korrekturgesuch 52'862.06 für «die Erstellung bzw. die Änderung von Stützmauern entlang der Notzufahrt sowie im Bereich des Gastanks» vom 4. September 2020. Nicht Gegenstand dieses Korrekturgesuchs 52'862.06 bildete das Grundstück 0005_ des Beschwerdeführers (vgl. act. G 11/10 Korrekturgesuch 52'862.06 [61]). Dennoch erliess die BBK im Rahmen der Bewilligung des Korrekturgesuchs 52'862.06 eine das Grundstück 0005_ betreffende Verfügung, indem es – ohne Thematisierung von allfälligen Abgrabungen in den verfahrensleitenden Besprechungen (vgl. act. G 11/10 Korrekturgesuch 52'862.06 [21, 32]) – nach Einspracheerhebung des Beschwerdeführers gegen das Korrekturgesuch (act. G 11/10 Korrekturgesuch 52'862.06 [51]) im Beschluss vom 8. Juli 2022 eine Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_ feststellte und wie dargelegt anmerkte, dass hierfür nachträglich weder eine Baubewilligung noch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könnten.

E. 2.3.4

Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat (act. G 2 S. 12 und 15), bestimmt die Bauherrschafft mit ihrem Baugesuch, ob und in welchem Umfang ein baubewilligungspflichtiger Sachverhalt bewilligt werden soll (Dispositionsprinzip; vgl. statt vieler VerwGE B

2016/224 vom 5. Dezember 2018 E. 2.3). Mithin legte allein die Baugesuchstellerin (Beschwerdegegnerin) mit ihrer Eingabe den Inhalt des Baugesuchs fest. Soweit die Beschwerdebeteiligte (act. G 11/1 Beilage S. 16-18 Ziffern 3.6 und 3.78) und die Vorinstanz (act. G 2 S. 15-19) aus den Plänen der Korrekturgesuche der Beschwerdegegnerin eine Abgrabung des Grundstücks 0005_ ableiten (vgl. vorstehende E. 2.3.2), ist zu wiederholen, dass das Grundstück 0005_ weder Teil des Baugesuchs vom Juli 2014 und der entsprechenden Bau- bewilligung 52'862 vom 27. März 2015 noch des Entscheids zum Korrekturgesuch 52862.01 vom 8. November 2016 oder des Korrekturgesuchs von 2020 (52'862.06) bildete. Der Beschwerdeführer war auch nicht in diese Korrekturgesuch-Verfahren einbezogen worden. Im angefochtenen Rekursentscheid wurde in diesem Zusammenhang festgehalten, dass die Abweichung vom bewilligten Zustand (Terrainabgrabung) in den Plänen zum streit- gegenständlichen Korrekturgesuch durch die rote Darstellung der neuen (unbewilligten) Mauerbereiche ausgewiesen sei. Somit treffe es nicht zu, dass nie ein Korrekturgesuch zur Terrainabgrabung eingereicht worden sei. Weil die Terrainabgrabung aus den Baugesuch- plänen ersichtlich sei und um Bewilligung derselben bzw. der umliegenden Mauern ersucht worden sei, habe die Beschwerdebeteiligte darüber entscheiden müssen (act. G 2 S. 18 f.). Im Ergebnis unterstellte die Beschwerdebeteiligte im Beschluss vom 8. Juli 2022 – neben dem Korrekturbaugesuch der Beschwerdegegnerin – das Vorliegen eines Nachtragsbau- gesuchs des Beschwerdeführers für eine Terrainabgrabung. B 2024/129 11/16

Hierzu ist anzumerken, dass sich ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung einer Terrainab- grabung auf dem unmittelbar angrenzenden Drittgrundstück (0005_) nicht aus Plänen des Korrekturgesuchs 52'862.06 ableiten lässt, da dieses Gesuch das Grundstück 0005_ wie dargelegt nicht umfasst. Der Umstand allein, dass das Grundstück 0005_ unmittelbar an ein vom Korrekturgesuch umfasstes Grundstück angrenzt, impliziert offenkundig nicht au- tomatisch das Vorliegen eines Nachtragsbaugesuchs für eine allfällige Abgrabung auf Grundstück 0005_. Die Beschwerdegegnerin konnte mithin mit ihrem Korrekturgesuch nicht (implizit), mindestens nicht ohne Zustimmung des Beschwerdeführers, um nachträgliche Bewilligung einer Terrainabgrabung auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ersu- chen. Der Beschwerdeführer selbst hatte im Rahmen seiner Einsprache kein (Nachtrags-) Baugesuch für eine Terrainabgrabung auf seinem Grundstück eingereicht (was in den For- malien eines Einspracheverfahrens auch gar nicht möglich gewesen wäre), sondern im We- sentlichen einzig festgehalten, dass die Trockensteinmauern auf den Grundstücken der Be- schwerdegegnerin die Höhe gemäss Gestaltungsplan von 80cm überschreiten würden (act. G 11/10 Korrekturgesuch 52'862.06 [51 S. 4]).

E. 2.3.5

Im Weiteren konnte der Beschwerdeführer – entgegen der Auffassung der Vorinstanz (act. G 10 S. 2) – seine «Zustimmung» zum Korrekturgesuch 2020 der Beschwerdegegnerin nicht erteilen, da er weder Bauherr und/oder Grundeigentümer (im Sinn von Art. 21 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11, PBV]) der vom Korrekturgesuch 2020 umfassten Grundstücke, noch Gesuchsteller oder Planverfasser (im Sinn von Art. 12 Abs. 1 des städtischen Vollzugsreglements zur Bauordnung und zum Reklamereg- lement [SRS 731.11]) für das Korrekturgesuch ist. Wenn die Vorinstanz die Ansicht vertritt, dass es sich bei den erwähnten Bestimmungen um Ordnungsvorschriften handle, deren Nichteinhaltung nicht zur Rechtswidrigkeit des kommunalen Beschlusses führe, und

eine allfällige Gehörsverletzung spätestens im Rekursverfahren als geheilt zu betrachten wäre (act. G 10 S. 2), ist Folgendes festzuhalten: Zum einen wurde eine Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_ im Verlauf des Einspracheverfahrens nach Lage der Akten von keiner Seite konkret thematisiert (vgl. act. G 11/10 Korrekturgesuch 52'862.06 [insbesondere act. 32 sowie act. 15-17 und act. 21]; act. G 11/1 Beilage). Der Beschwerdeführer wurde dementsprechend zur Frage einer Terrainabgrabung auf seinem Grundstück 0005_ während des Einspracheverfahrens auch nicht angehört. Zum anderen kann über die Tatsache, dass im Beschluss vom 8. Juli 2022 die fehlende Bewilligungsfähigkeit einer Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_ festgestellt wurde, obschon das Grundstück des Beschwerdeführers nicht vom Korrekturgesuch 2020 der Beschwerdegegnerin (Gegenstand des Beschlusses vom 8. Juli 2022) umfasst ist, im Rekursverfahren nicht hinweggegangen werden. Vielmehr wären – bei hinreichenden Tatsachengrundlagen – eine Terrainabgrabung auf Grundstück 0005_ sowie die fehlende nachträgliche Bewilligungsfähigkeit derselben gegenüber dem B 2024/129 12/16

Beschwerdeführer selbst festzustellen und gegebenenfalls ihm gegenüber daraus fließende rechtsgestaltende Anordnungen zu treffen gewesen. Vor diesem Hintergrund lässt sich der angefochtene Entscheid, soweit er die Dispositivziffer 1.4 des Beschlusses vom 8. Juli 2022 bestätigt, nicht aufrechterhalten. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der Nachweis einer Abgrabung auf Grundstück 0005_ aufgrund der Akten und der Darlegungen im angefochtenen Entscheid nicht hinreichend feststeht. Die Feststellung der Vorinstanz mit Bezug auf die am 8. November 2016 bewilligten Pläne, gemäss welchen das Terrain von der Mauer auf Grundstück 0002_ auf dem Gastank-Grundstück in nördlicher Richtung leicht abfallend verlaufen solle (act. G 2 E. 4.6), vermag für sich allein die unbestritten gebliebene Tatsache nicht zu widerlegen, dass die Ausgestaltung des Grundstücks 0005_ (mit Gastank; vgl. dazu auch Fotos des Rekursaugenscheins; act. G 11/15) in den Jahren 2007/2008 mit der heutigen Kote bewilligt und rechtsverbindlich abgenommen wurde und ein Niveauunterschied zwischen dem Gastank-Grundstück und dem benachbarten Container-Abstellplatz sich den im Verlauf der Folgejahre erstellten Plänen (vgl. act. G 11/10 Beilagen) nicht entnehmen lässt. Die Vorinstanz nimmt weder im angefochtenen Entscheid (act. G 2 insb. E. 4.6) noch im Beschwerdeverfahren (act. G 10) konkret Stellung zu den materiellen Ausführungen/Einwänden des Beschwerdeführers (vgl. vorstehende E. 2.2 und act. G 7 S. 3-14) betreffend die von ihr geltend gemachte Abgrabung. Mithin kann aufgrund des Korrekturgesuchs 2016 und der entsprechenden Planbeilagen allein nicht auf die behauptete Terrainabgrabung geschlossen werden, ohne diese in sachlicher und zeitlicher Hinsicht im Einzelnen zu belegen. Schon gar nicht lässt sich daraus und aus dem Korrekturgesuch der Beschwerdegegnerin betreffend die umliegenden Mauern ein «Korrekturgesuch zur Terrainabgrabung» auf dem Grundstück des Beschwerdeführers ableiten, wie die Vorinstanz dies tut (vgl. act. G 2 E. 4.6 S. 18 f.). Im Übrigen ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass sich der von der Beschwerdebeteiligten beigezogene Baurechtsexperte anlässlich der Mitwirkungsbesprechung vom 28. Februar 2022 im Zusammenhang mit dem Korrekturgesuch 52'862.06 zwar einlässlich zu den baulichen Abweichungen der Stützmauern/Absturzsicherungen vom Gestaltungsplan E. ___ bzw. zu den diesbezüglichen Problemlösungs- bzw. Wiederherstellungsmöglichkeiten geäußert hatte, ohne jedoch eine Abgrabung auf Grundstück 0005_ (als allfällige Ursache der Höhenüberschreitungen der Mauern) festzustellen oder auch nur in Betracht zu ziehen. Indes bestätigte er eine schwierige Lesbarkeit und nicht durchgängige Plandarstellung der bereits bewilligten Korrekturpläne und des Plans zum Korrektur-

gesuch 52'862.06 (vgl. act. G 11/10 Korrekturgesuch 52'862.06 [21]). Letzteres bestätigte sich im vorliegenden Verfahren. B 2024/129 13/16

E. 3

Die Beschwerdebeteiligte entschädigt den Beschwerdeführer für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit je CHF 2'000 (insgesamt CHF 4'000) zuzüglich CHF 160 Barauslagen und Mehrwertsteuer. B 2024/129 16/16

E. 3.1

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde gutzuheissen. Der Rekursentscheid vom 11. Juni 2024 ist insoweit aufzuheben, als darin die Dispositivziffer 1.4 des Beschlusses vom 8. Juli 2022 bestätigt wurde. Der Beschwerdeführer beantragt überdies die Aufhebung von Dispositivziffer 1 des Rekursentscheids mit Bezug auf Dispositivziffer 3.2 des Beschlusses der Beschwerdebeteiligten vom 8. Juli 2022. In der letztgenannten Dispositivziffer war die öffentlich-rechtliche Einsprache u.a. des Beschwerdeführers im Sinn der Erwägungen teilweise geschützt, im Übrigen abgewiesen worden, soweit darauf eingetreten worden war. In der Einsprache hatte der Beschwerdeführer zusammengefasst Folgendes beantragt: die Anweisung der Beschwerdegegnerin, nicht bewilligte Bauten umgehend zu entfernen; das Korrekturgesuch 52'862.06 zurück- oder abzuweisen bzw. darauf nicht einzutreten, eventualiter es zu sistieren; gegenüber der Beschwerdegegnerin Strafanzeige zu erheben; ihm, dem Beschwerdeführer, Frist zur (übrigen) privatrechtlichen Einsprache zu eröffnen (vgl. act. G 11/10/1 Korrekturgesuchsakten 52'862.06, S. 6 f. Ziff. 2.31). Die Ergebnisse der Behandlung dieser Anträge beanstandet der Beschwerdeführer in der Beschwerde nicht, jedenfalls nicht, soweit nicht sein Gastank-Grundstück direkt betroffen ist. Insofern hat es bei der von der Vorinstanz diesbezüglich bestätigten Erledigung seiner Einsprache sein Bewenden. Auf seinen in der Beschwerde gestellten Antrag, Dispositivziffer 1 des Rekursentscheids sei auch mit Bezug auf Dispositivziffer 3.2 des Beschlusses vom 8. Juli 2022 aufzuheben, ist folglich nicht einzutreten.

E. 3.2

In Streitigkeiten hat grundsätzlich jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Abs. Art. 95 Abs. 1 VRP). Nach Art. 95 Abs. 2 VRP gehen Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften veranlasst, zu seinen Lasten. Vom Gemeinwesen werden, wenn es nicht überwiegend finanzielle Interessen verfolgt, in der Regel keine amtlichen Kosten erhoben (Art. 95 Abs. 3 VRP). Wie hiervor ausgeführt, hat die Beschwerdebeteiligte wesentliche Verfahrensvorschriften verletzt, was letztlich zur Gutheissung der Beschwerde führt. Die Beschwerdebeteiligte ist daher gestützt auf das Verursacherprinzip grundsätzlich kostenpflichtig (Art. 95 Abs. 2 VRP), wobei von ihr als Gemeinwesen weder für das Rekurs- noch für das Beschwerdeverfahren amtliche Kosten zu erheben sind (Art. 95 Abs. 3 VRP). Der vom Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist ihm zurück- B 2024/129 14/16

zuerstatten. Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer den für das Rekursverfahren geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'800 zurückzuerstatten.

E. 3.3

Entgegen der einschränkenden Formulierung in Art. 98bis VRP trifft die Ersatzpflicht bei den ausseramtlichen Kosten nicht nur die unterliegende Partei. Gestützt auf Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 107 Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) findet hier bei ordnungswidrigem Verhalten ebenfalls das Verursacherprinzip Anwendung, insbesondere auch zulasten des Gemeinwesens (VerwGE B 2023/212 vom 4. Juli 2024 E. 5.3; R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, 2004, S. 185 f.). Der Beschwerdeführer hat Anspruch auf Entschädigung für das Beschwerde- und das Rekursverfahren durch die Beschwerdebeteiligte. Das Verwaltungsgericht spricht praxisgemäss Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist die Entschädigung für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit insgesamt pauschal CHF 4'000 (je CHF 2'000) zuzüglich 4% Barauslagen (CHF 160) und Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO) festzulegen. B 2024/129 15/16

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird. Der Rekursentscheid vom 11. Juni 2024 wird insoweit aufgehoben, als darin die Dispositivziffer 1.4 des Beschlusses vom 8. Juli 2022 bestätigt wurde. 2. Die Dispositivziffern 2 und 3 des Rekursentscheids vom 11. Juni 2024 werden aufgehoben. Für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren werden keine amtlichen Kosten erhoben. Dem Beschwerdeführer werden die für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren geleisteten Kostenvorschüsse von CHF 1'800 und CHF 2'500 zurückerstattet.

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