

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/116 vom 4. November 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-11-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2025_116

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/116 du 4 novembre 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/116 del 4 novembre 2025

Regeste

Baurecht, Verfahren, Art. 63 Abs. 1 Ingress und Bst. a StrG, Art. 29 HonO. Vorliegen einer bewilligungspflichtigen Änderung einer Zufahrt verneint (E. 5.4). Mitwirkung der entschädigungsberechtigten Partei bei der Frage der Vorsteuerabzugs-möglichkeit (E. 7.1 f., 8), (Verwaltungsgericht, B 2025/116)

Volltext

Kanton St. Gallen Gerichte Verwaltungsgericht Abteilung I Entscheid vom 4. November 2025 Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichter Engeler, Steiner; Gerichtsschreiber Bischofberger Geschäftsnr. B 2025/116 Verfahrens- A.__, beteiligte B.__, beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Bossart, Senn Somm Bossart, Museumstrasse 47, 9000 St. Gallen, Beschwerdeführerin- nen, gegen C.__ AG, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Andreas Brenner, Bratschi AG, Vadianstrasse 44, Postfach 262, 9001 St. Gallen, Beschwerdegegnerin, Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, Politische Gemeinde Z.__, Beschwerdebeteiligte, Gegenstand Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest: A. Die C.__ AG (B-AG) ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 0000_, Grundbuch Z.__. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.__ ist dieses Grundstück der Kernzone Dorf (KD) zugewiesen. Überdies befindet es sich im Perimeter des Gestaltungsplans D.__ (vom Gemeinderat erlassen am 16. Juni 2005, vom Baudepartement [BD] genehmigt am 18. September 2009, GPB) und des Überbauungsplans E.__ (vom BD genehmigt am 1. April 1969, Teilaufhebung auf Parzelle Nr. 0000_ vom BD genehmigt am 29. Oktober 1982). Gemäss der Schutzverordnung der Politischen Gemeinde Z.__ (vom BD genehmigt am 15. Juli 2005) liegt das Grundstück ausserdem im geschützten Ortsbild Dorf Z.__ (Objekt Nr. V). Im Südwesten grenzt es an die D.__ (Gemeindestrasse erster Klasse, Parzelle Nr. 0001_ im Eigentum der Politischen Gemeinde Z.__), auf welcher eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugelassen ist. Westlich an das Grundstück Nr. 0000_ (meist) angrenzend verläuft der F.__-weg (Gemeindegeweg erster Klasse) über die Parzellen Nrn. 0002_, 0003_ und 0004_. B. Am 7. Juli 2022 bewilligte der Gemeinderat Z.__ ein Baugesuch der B-AG vom 8. März 2021, revidiert am 8. April 2021, für den Abbruch der bestehenden Reithalle (Assek.- Nr. 0005_) und Remise mit Pferdeboxen (Assek.-Nr. 0006_) sowie für den Neubau von fünf Mehrfamilienhäusern (Haus A - E) mit Tiefgarage auf Parzelle Nr. 0000_. Gleichzeitig verfügte er auf den Parzellen Nrn. 0000_, 0007_ und 0003_ Sichtzonen, um genügende Sichtverhältnisse bei den geplanten zwei Zufahrten von der Parzelle Nr. 0000_ in die D.__ sicherzustellen. Diese Anordnungen sind in Rechtskraft erwachsen. C. Am 14./15. Juni 2023 reichte die B-AG ein Projektänderungsgesuch ein. Dieses sieht die Erweiterung der

Tiefgarage um ein zweites Geschoss, die Teileindeckung der Einfahrtsrampe, den Einbau maschineller Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie die Verbreiterung des Eingangs zum Haus C vor. Während der öffentlichen Auflage vom 5. bis 18. Juli 2023 ging eine Einsprache von B. ___ und A. ___ (Miteigentümerinnen der Parzelle Nr. 0008_) ein (G. ___ wurde darauf als Absender aufgeführt, ohne dass er die Einsprache unterschrieben hätte). Am 2. November 2023 reichte die B-AG revidierte Planunterlagen ein und teilte mit, dass sie auf die Teileindeckung der Einfahrtsrampe verzichte und das Projektänderungsgesuch diesbezüglich zurückziehe. Mit Gesamtentscheid vom 10. September 2024 (versandt am 3. Oktober 2024) bewilligte der Gemeinderat Z. ___ das revidierte Projektänderungsgesuch unter Nebenbestimmungen sowie gleichzeitiger Eröffnung der kantonalen Teilverfügungen und wies die öffentlich-rechtliche Einsprache ab, soweit er darauf eintrat. B 2025/116 2/12

Die privatrechtliche Immissionseinsprache nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) wies er ab. Für die übrigen privatrechtlichen Einsprachen eröffnete er eine Frist von 30 Tagen zur Einleitung eines zivilrechtlichen Verfahrens. D. Dagegen rekurrten B. ___ und A. ___ am 18. Oktober 2024 an das Bau- und Umweltdepartement (BUD, Verfahren 24-7230). Das Tiefbauamt (TBA) und das Amt für Umwelt (AfU) reichten am 27. Januar und 12. Februar 2025 Amtsberichte ein. Mit Entscheid vom 13. Mai 2025 hiess das BUD den Rekurs teilweise gut (Dispositivziff. 1a) und ergänzte Ziffer 1 der Baubewilligung vom 3. Oktober 2024 mit folgender Auflage: „Die Tiefgaragenparkplätze dürfen nur für die Bewohnerinnen und Bewohner des Grundstücks Nr. 0000_ zur Verfügung gestellt werden.“ (Ziff. 1b). Darüber hinaus verpflichtete es die B-AG, B. ___ und A. ___ ausseramtlich mit CHF 2'750 zu entschädigen (Ziff. 3a). E. Gegen den Entscheid des BUD (Vorinstanz) vom 13. Mai 2025 erhoben A. ___ und B. ___ (Beschwerdeführerinnen) mit Eingabe vom 28. Mai 2025 und Ergänzung vom 1. Juli 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den Rechtsbegehren, die Ziffern 1a, 1b und 3a des angefochtenen Entscheids und der Gesamtentscheid des Rates der Politischen Gemeinde Z. ___ (Beschwerdebeteiligte) vom 10. September 2024 seien aufzuheben, ihre öffentlich-rechtliche sowie privatrechtliche Einsprache sei gutzuheissen und die nachgesuchte Baubewilligung für die Erweiterung der Tiefgarage sei nicht zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer. Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventualiter sei die von der Vorinstanz in Ziffer 1b verfügte Auflage insofern zu ergänzen, als ein Kontrollmechanismus zur Überprüfung der Auflage zu verfügen sei. Ziffer 3a sei insofern zu korrigieren, als den Beschwerdeführerinnen für das Rekursverfahren eine ausseramtliche Entschädigung von CHF 2'750 zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer zuzusprechen sei. Am 10. Juli 2025 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde. Am 31. Juli 2025 trug die B-AG (Beschwerdegegnerin) auf Abweisung der Beschwerde an, unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuerzuschlag. Am 18. August 2025 beantragte die Beschwerdebeteiligte, die Beschwerde sei abzuweisen. Am 18. September 2025 liessen sich die Beschwerdeführerinnen abschliessend vernehmen. B 2025/116 3/12

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerinnen sind zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 28. Mai 2025 rechtzeitig erhoben (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 VRP) und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 1. Juli 2025 in formeller und

inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Darauf ist einzutreten. 2. Die Beschwerdeführerinnen verlangen in ihrem Hauptantrag unter anderem die Aufhebung der unter Dispositivziffer 1b des angefochtenen Entscheids verfügten Auflage. Subeventualiter beantragen sie, die Auflage sei mit einem Kontrollmechanismus zu versehen. Im Lichte der Beschwerdebegründung können diese Anträge nach Treu und Glauben nur so verstanden werden (vgl. dazu BGer 2C_407/2024 vom 18. Juli 2025 E. 1.2, mit Hinweisen), dass der angefochtene Entscheid (im Falle der Abweisung ihres Hauptantrags auf Aufhebung der Baubewilligung für die modifizierte Projektänderung) unter der Voraussetzung zu bestätigen sei, dass ein Bedarfsnachweis für zusätzliche Parkplätze beigebracht werde, wobei auch in diesem Fall die Auflage zusätzlich um einen geeigneten Kontrollmechanismus zu ergänzen sei. Nur bei einem solchen Verständnis sind die Beschwerdeführerinnen zur Anfechtung des Rekursentscheids mit Blick auf die Auflage überhaupt legitimiert. In ihrer Stellungnahme vom 18. September 2025 halten die Beschwerdeführerinnen denn auch fest, die von der Vorinstanz verfügte Auflage sei, wie von der Beschwerdebetiligten in deren Vernehmlassung vom 18. August 2025 richtig festgehalten, weder von dieser noch der Beschwerdegegnerin angefochten worden und deshalb verbindlich. 3. Soweit die Beschwerdeführerinnen eine Rückweisung der Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz beantragen, ist darauf mangels Begründung nicht weiter einzugehen, zumal nicht ersichtlich ist, dass die Verfahrensrechte der Beschwerdeführerinnen verletzt worden wären oder der Sachverhalt unvollständig abgeklärt worden ist. Ebenfalls nicht weiter einzugehen ist auf die Beschwerde, soweit die Beschwerdeführerinnen vorbringen, die Benutzer des Fussgängerstreifens, welcher vom F.__-weg auf die gegenüberliegende Seite der D.__ führe und auf ihrem Grundstück ende, müssten ihren privaten Boden beanspruchen, um auf das angrenzende Trottoir auf Parzelle Nr. 0009_ (H.__-strasse, Gemeindestrasse zweiter Klasse) zu gelangen, womit die Benutzung des B 2025/116 4/12 Fussgängerstreifens rechtlich nicht gesichert sei. Diese Einwände, welche den Gemeingebrauch des (nicht klassierten) Trottoirs auf der beschwerdeführerischen Parzelle Nr. 0008_ betreffen – der Fussgängerstreifen selbst und ein Teilstück des fraglichen Trottoirs befinden sich auf der Parzelle Nr. 0001_ im Eigentum der Beschwerdebetiligten (vgl. dazu act. 8/3 f.; [https:// www.geoportal.ch](https://www.geoportal.ch), Stand: 23. Oktober 2025) –, berühren das vorliegende Baubewilligungsverfahren auf Parzelle Nr. 0000_ nicht. Darüber wäre im Rahmen eines separaten strassenbaurechtlichen Planverfahrens (Art. 39 ff. des Strassengesetzes, sGS 732.1, StrG) betreffend die Parzelle Nr. 0008_ zu befinden, soweit, wie von den Beschwerdeführerinnen behauptet, (zivilrechtlich) keine gütliche Verständigung möglich ist. 4. Die Beschwerdeführerinnen stellen die Beweisanträge, es sei ein Augenschein durchzuführen und ein Gutachten betreffend Verkehrssicherheit einzuholen. Die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid erweisen sich als ausreichend zur Beurteilung des vorliegenden Falls. Namentlich ist nicht ersichtlich, inwiefern die Durchführung eines Augenscheins im Sinne von Art. 12 Abs. 1 VRP zu anderen oder neuen rechtserheblichen Erkenntnissen führen würde (vgl. dazu VerwGE B 2023/194 vom 11. März 2024 E. 4.3, mit Hinweis). Die mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten entscheidrelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich aus den Verfahrensakten und dem Geoportal, welchem ein offizieller Anstrich anhaftet und dessen Beizug im vorliegenden Zusammenhang nahelag, weshalb die daraus stammenden Tatsachengaben als notorisch betrachtet werden können (vgl. zu den nicht beweisbedürftigen notorischen Tatsachen BGE 149 I 91 E. 3.4; BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3, je mit

Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in: Pra 2018 Nr. 61). Es besteht kein Anlass, den Beweisanträgen der Beschwerdeführerinnen zu entsprechen (vgl. zur antizipierten Beweiswürdigung BGE 144 V 361 E. 6.5; 144 II 427 E. 3.1.3, je mit Hinweis[en], kritisch dazu M. BICKEL, Antizipierte Beweiswürdigung, 2021, Rz. 530 ff.).

5. Die Beschwerdeführerinnen beantragen die Verweigerung der Baubewilligung hinsichtlich des revidierten Projektänderungsgesuchs. 5.1. Sie bemängeln unter Anrufung des Rekursentscheids des BUD Nr. 38/2024 vom 29. Mai 2024, die Beschwerdebeteiligte habe im Rahmen der Baubewilligung vom 10. September/3. Oktober 2024 zu Unrecht von einer strassenbaupolizeilichen Neubeurteilung der Erschliessungssituation/Verkehrssicherheit abgesehen. Ausgehend von 2,5 täglichen Fahrzeugbewegungen pro Parkplatz erhöhten sich die Fahrzeugbewegungen auf der B 2025/116 5/12 Tiefgaragenzufahrt aufgrund der im strittigen Projektänderungsgesuch vorgesehenen 33 neuen Tiefgaragenparkplätze von 125 auf 207, also auf rund 10 Bewegungen pro Stunde (unter der Annahme, dass nachts nur wenige Ein- und Ausfahrten stattfänden). Durch die strittige Tiefgaragenerweiterung werde die Zufahrt viel intensiver genutzt als ursprünglich geplant. Daran ändere nichts, dass die Anzahl Wohnungen unverändert bliebe und die Parkplätze nur an Bewohner der Mehrfamilienhäuser vermietet werden dürften. Jeder zusätzliche Parkplatz führe zu Mehrverkehr. Eine erneute Überprüfung der Verkehrssicherheit sei umso mehr angezeigt, als die im 20 Jahre alten GPB festgesetzte Zufahrt in der heutigen Zeit bei einer objektiven Beurteilung der Verkehrssicherheit unzulässig wäre, da sie aus einer Tiefgarage direkt auf eine Kreuzung führe. Überdies verlaufe der viel begangene F.__-weg parallel zur Tiefgaragenausfahrt und wenige Meter daneben sei auf der D.__ ein Fussgängerstreifen markiert, welcher aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Alters- und Pflegeheim stark frequentiert werde, insbesondere auch von gehbehinderten Fussgängern. Ferner seien zwei Zufahrten zu demselben Grundstück innerhalb weniger Meter absolut unüblich. 5.2. Vorab ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerinnen keine akzessorische Überprüfung des GPB verlangen und eine solche auch nicht angezeigt ist, da von der rechtskräftigen Baubewilligung vom 7. Juli 2022, welche gestützt auf den GPB erteilt worden ist (und die bis 7. Juli 2027 verlängert werden könnte), jederzeit Gebrauch gemacht werden kann (vgl. dazu BGE 148 II 147 E. 3.3 und zur Geltungsdauer der Baubewilligung Art. 148 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1, PBG). Weiter steht ausser Frage, dass der Baugrund auf Parzelle Nr. 0000_ im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Ingress und Bst. b in Verbindung mit Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungs-gesetz, SR 700, RPG) sowie Art. 63 Ingress und Bst. a sowie Art. 67 Ingress und Bst. a PBG über die angrenzende D.__ auf Grundlage der im GPB festgesetzten Zufahrten strassenmässig hinreichend erschlossen ist. Deswegen erweist sich der von den Beschwerdeführerinnen angerufene Rekursentscheid des BUD Nr. 38/2024 vom 29. Mai 2024 (E. 4.2 ff.), welcher sich zur hinreichenden Erschliessung äusserte, vorliegend nicht als einschlägig. Sodann bestreiten die Beschwerdeführerinnen nicht, dass die Baubewilligung vom 7. Juli 2022 auch die strassenbaupolizeiliche Bewilligung nach Art. 63 Abs. 1 Ingress und Bst. a sowie Abs. 2 StrG für den Bau der zwei Zufahrten auf Parzelle Nr. 0000_ mitenthält, selbst wenn sie diesbezüglich nicht mit einer separaten Dispositiv-Ziffer versehen worden ist (siehe dazu auch VerwGE B 2023/50 vom 26. Oktober 2023 E. 7.1, mit Hinweisen). 5.3. Der Rat der Beschwerdebeteiligten ist im Einspracheentscheid vom 10. September 2024 auf die öffentlich-rechtliche Einsprache der Beschwerdeführerinnen in Bezug auf die darin B 2025/116 6/12

erhobenen Rügen betreffend Verkehrssicherheit mit der Begründung nicht eingetreten, der Standort der Tiefgaragenzufahrt sei bereits im GPB rechtskräftig festgelegt und die Grundstückszufahrt/Tiefgaragenrampe gestützt darauf mit der Baubewilligung vom 7. Juli 2022 rechtskräftig bewilligt worden. Weiter hat er erwogen, die erforderlichen Knotensichtweiten seien eingehalten, da die entsprechenden Sichtzonen bei der Erteilung der Baubewilligung am 7. Juli 2022 rechtskräftig verfügt worden seien. Der parallel zur Tiefgaragenausfahrt verlaufende F. __-weg dürfe nicht von Personenwagen befahren werden. Überdies seien die Geometrien der Tiefgaragenrampe nicht zu beanstanden, da das Kreuzen von zwei Fahrzeugen im Bereich der Rampe möglich und die Rampe nicht zu steil sei. Der geringfügige Mehrverkehr auf der Zufahrt durch die Vergrösserung der Tiefgarage sei nicht als Änderung der bestehenden Zufahrt einzustufen, welche eine Neu Beurteilung der Zufahrtssituation erfordern würde. Die Vorinstanz hat dieses teilweise „Nichteintreten“ – präziser: „Nichteingehen“ – auf die Einsprache der Beschwerdeführerinnen im Ergebnis bestätigt (vgl. dazu E. 4.2.3 f. des angefochtenen Entscheids), selbst wenn sie die Baubewilligung vom 10. September/3. Oktober 2024 aus anderen Gründen (vgl. E. 3 des angefochtenen Entscheids) mit einer Auflage ergänzt hat. 5.4. Im Rahmen der in der Beschwerde vorgebrachten Kritik zu prüfen ist, ob die strittige Projektänderung in strassengesetzlicher Hinsicht zu einer bewilligungspflichtigen Änderung der bereits bewilligten Tiefgaragenzufahrt auf Parzelle Nr. 0000_ führt. 5.4.1. Eine bewilligungspflichtige Änderung im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Ingress und Bst. a StrG liegt vor, wenn ein Bau-, Projektänderungs- oder Korrekturgesuch dazu führt, dass eine bereits erstellte oder eine rechtskräftig bewilligte Zufahrt baulich angepasst, eine verkehrsrelevante Nutzung geändert oder deutlich mehr Fahrten generiert werden sollen (vgl. dazu VerwGE B 2023/137 vom 6. Dezember 2024 E. 4.3; Arbeitshilfe des TBA „Strassenpolizeiliche Bewilligungen an Kantonsstrassen“, Stand: 2. September 2022, <https://www.sg.ch> ■ Bauen ■ Tiefbau ■ Richtlinien, Normalien, Merkblätter, Arbeitshilfe, S. 11). 5.4.2. Nicht umstritten ist, dass die am 7. Juli 2022 rechtskräftig bewilligte Tiefgaragenzufahrt im Rahmen der strittigen Projektänderung baulich nicht angepasst wird und keine verkehrsrelevante Nutzungsänderung (etwa Umnutzung von Wohnen in Verkaufsräume oder Gastronomie) erfolgen soll. Die Grösse und Anzahl (40 Wohneinheiten) der am 7. Juli 2022 rechtskräftig bewilligten Wohnungen bleiben ebenfalls unverändert. Die Tiefgarage soll neu in dessen von 50 auf 83 Parkplätze erweitert werden. Gemäss dem Amtsbericht des AFU vom 12. Februar 2025 erscheinen 2,5 tägliche Fahrzeugbewegungen pro Parkplatz als B 2025/116 7/12

plausibel, wobei das Verwaltungsgericht diese Einschätzung mit Blick auf die unveränderte Zahl von Wohnungen als eher hoch erachtet. 5.4.3. Folgt man gleichwohl der Einschätzung des AFU und rechnet man neu mit 207,5 statt 125 Fahrten pro Tag, ist wegen der Tiefgaragenerweiterung mit einem Mehrverkehr von 82,5 Fahrten pro Tag zu rechnen. Unter der Annahme, dass sich diese Mehrfahrten alle auf den Tag verteilen (d.h. diese zwischen 7 und 19 Uhr erfolgen), sind damit höchstens 6,875 Mehrfahrten pro Stunde zu erwarten. Bei einem solch geringen Mehrverkehr kann mit Blick auf die konkreten Verhältnisse (Gemeindestrasse 1. Klasse mit gewisser Benutzerfrequenz) – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen – nicht von einer Änderung der rechtskräftig bewilligten Zufahrt gesprochen werden. Demzufolge löst die strittige Projektänderung keine Bewilligungspflicht im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Ingress und Bst. a StrG aus. Folglich durfte der Rat der Beschwerdebeteiligten im Einspracheentscheid vom 10. September 2024 davon absehen, sich erneut mit der Verkehrssicherheit der Tiefgaragenzufahrt

auseinanderzusetzen, und auf die Einsprache der Beschwerdeführerinnen dies- bezüglich nicht eingehen. 5.4.4. Bei diesem Ergebnis tut nichts zur Sache, dass das TBA gemäss den Beschwerdeführe- rinnen im Bericht vom 27. Januar 2025 die Verkehrssicherheit nicht geprüft hat. 5.5. Worin im Übrigen die rechtliche Grundlage dafür bestehen sollte, von der Beschwerdegeg- nerin einen Bedarfsnachweis für die Erstellung der zusätzlichen Parkplätze einzuverlangen, ist nicht ersichtlich. Selbst wenn man einen solchen verlangen wollte, scheint die Bedarfs- berechnung der Beschwerdegegnerin (vgl. dazu E. 3.2.3 des angefochtenen Entscheids) als plausibel und nachvollziehbar. 5.6. Der Antrag der Beschwerdeführerinnen auf Abänderung des angefochtenen Entscheids da- hingehend, dass die Baubewilligung hinsichtlich des revidierten Projektänderungsgesuchs zu verweigern sei, erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen. 6. Die Beschwerdeführerinnen verlangen ferner im Sinne eines (Sub-)Eventualantrags die Er- weiterung der unter Dispositiv-Ziffer 1b des angefochtenen Entscheids verfügten Auflage B 2025/116 8/12

dahingehend, dass ein effektiver Kontrollmechanismus vorgegeben wird (vgl. dazu bereits E. 2 hiervor). 6.1. Wie die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdebeteiligte zu Recht ausführen, entbehrt die strittige Auflage, welche vorschreibt, dass die Tiefgaragenparkplätze nur den Bewohne- rinnen des Grundstücks Nr. 0000_ zur Verfügung gestellt werden dürfen, einer gesetzlichen Grundlage. Weder das kantonale Recht (vgl. dazu den hier noch anwendbaren Art. 15 des bis 30. September 2017 gültig gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz; nGS 32-47, BauG, in der Fassung vom 1. Januar 2015, sowie VerwGE B 2022/120 vom 12. Mai 2023 E. 3.1, mit Hinweisen auch zum Übergangsrecht; BGer 1C_597/2021 vom 18. April 2023 E. 3.2.1; 1C_614/2021 vom 23. Februar 2023 E. 3.1 und 4.3) noch das kommunale Recht (vgl. dazu Art. 69 Abs. 2 PBG in Verbindung mit Art. 5, 7 und 15 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z., vom BD genehmigt am 23. Dezember 1994, BauR, sowie Art. 4 der besonderen Vorschriften des GPB) verbieten die Vermietung von Abstellplätzen an Dritte, soweit der Mindestbedarf an Abstellplätzen von den jeweiligen Grundeigentümerinnen dauerhaft sichergestellt bleibt. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz (vgl. E. 3.2.4 des angefochtenen Entscheids) ergibt sich aus Art. 5 BauR nichts Abweichendes. Aus der Bestimmung lässt sich lediglich ableiten, dass ein Ausbau des Untergeschosses für Wohnzwecke, d.h. der Einbau von Wohnräumen, nicht gestattet ist. Überdies ist die Erstellung von Abstellplätzen in der im GPB umgrenzten Tiefgarage nicht beschränkt. 6.2. Damit erweist sich schon die bestehende – aus prozessualen Gründen vom Verwaltungs- gericht nicht korrigierbare (vgl. dazu Art. 63 VRP) – Auflage als unzulässig; umso mehr fällt ausser Betracht, sie im Sinne des Eventualantrags der Beschwerdeführerinnen zu ver- schärfen. Der entsprechende Antrag ist abzuweisen. 7. Die Beschwerdeführerinnen haben im Weiteren die Aufhebung von Ziffer 3a des Dispositivs des angefochtenen Entscheids (ausseramtlichen Entschädigung) verlangt. Gleichzeitig ha- ben sie diesen Antrag insoweit reduziert, als Ziffer 3a nur insofern zu korrigieren sei, als ihnen auch ein Mehrwertsteuerzuschlag zuzusprechen sei. In der Beschwerdebegründung stellen sie sich auf den Standpunkt, sie hätten einen Antrag auf Mehrwertsteuerzuschlag gestellt, ohne diesen zu begründen. Es sei dennoch augenfällig und offensichtlich und werde von Rechtsanwalt Raphael Fisch bestätigt, dass die SteuriFisch AG, Wil, welche sie im Rekursverfahren vertreten haben, mehrwertsteuerpflichtig sei. Departemente und Ge- richte würden in einer solchen Konstellation im Wissen, dass der antragstellende Anwalt B 2025/116 9/12

der Mehrwertsteuerpflicht unterliege, meist die Mehrwertsteuer ohne Begründung zusprechen. 7.1. Im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht besteht Anspruch auf Ersatz ausseramtlicher Kosten (Art. 98 Abs. 1 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Bestandteil der zu entgeltenden ausseramtlichen Kosten bildet grundsätzlich auch die Entschädigung der Mehrwertsteuer. Gemäss Art. 29 der Honorarordnung (sGS 963.75, HonO, Fassung vom 28. November 2018, in Kraft gesetzt auf 1. Januar 2019, nGS 2019-019) ist der Antrag, es sei die Mehrwertsteuer zu entschädigen, zu begründen. Im Entscheid B 2023/109 vom 4. Juli 2024 hielt das Verwaltungsgericht hierzu fest (E. 4.3), dass es dort, wo sich ein Anspruch auf Entschädigung der Mehrwertsteuer bereits ohne Mitwirkung der berechtigten Partei ohne weiteres ergebe, keiner Mitwirkungspflicht mit unmittelbarer Säumnisfolge (Verlust des Anspruchs auf eine Entschädigung der Mehrwertsteuer) bedürfe. Bei einer solchen Ausgangslage sei eine zusätzliche Begründung nutzlos und deren Einforderung überspitzt formalistisch. Dieser Rechtsanwendung stehe Art. 29 HonO nicht entgegen, da diese Bestimmung die Mitwirkung der entschädigungsberechtigten Partei bei der Frage der Vorsteuerabzugsmöglichkeit und die Folgen bei einer Mitwirkungspflichtverletzung ordne. Nur wenn das Fehlen einer Vorsteuerabzugsmöglichkeit nicht offensichtlich sei, rechtfertige es sich, den öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Entschädigung der Mehrwertsteuer von einem begründeten Mehrwertsteuerantrag abhängig zu machen (vgl. dazu auch VerwGE B 2024/130 vom 3. Dezember 2024 E. 4.3, siehe zur Aufforderung zur Rekursergänzung auch Art. 48 Abs. 2 VRP). 7.2. Die Vorinstanz begründet die Auferlegung der amtlichen und ausseramtlichen Kosten zu Lasten der Beschwerdegegnerin nach dem Verursacherprinzip (Art. 95 Abs. 2 VRP) damit, dass die erstinstanzliche Baubewilligung vom 10. September/3. Oktober 2024 mit der unter Dispositiv-Ziffer 1b des Rekursentscheides vom 13. Mai 2025 verfügte Auflage zu ergänzen gewesen sei (vgl. E. 7.1 und 8.2 des angefochtenen Entscheids). Da diese Auflage aber, wie gesagt (vgl. E. 6.2 hiervor), rechtswidrig ist, wären die amtlichen und ausseramtlichen Kosten des vorinstanzlichen Rekursverfahrens an sich nach dem Erfolgsprinzip (Art. 95 Abs. 1 und Art. 98bis VRP) vollumfänglich den Beschwerdeführerinnen aufzulegen gewesen (vgl. im Übrigen VerwGE B 2024/155 vom 18. September 2025 E. 4.2.1 ff., wonach bei einer Bestätigung der erstinstanzlichen Baubewilligung durch die Rekursinstanz allein der Umstand, dass diese eine Auflage hinzufügt, nicht die Annahme vollständigen Obsiegens der Rekurrentinnen zulässt). Dem Verwaltungsgericht ist es indessen verwehrt, über die Begehren der Beschwerdeführerinnen hinauszugehen (Art. 63 VRP). Damit hat es B 2025/116 10/12 mit dem Kostenspruch im angefochtenen Entscheid (Dispositiv-Ziff. 2 und 3) sein Bewenden. Angesichts dessen, dass die amtlichen und ausseramtlichen Kosten des vorinstanzlichen Rekursverfahrens an sich vollumfänglich den Beschwerdeführerinnen aufzulegen gewesen wären, kann ihnen der beantragte Mehrwertzuschlag indes nicht zugesprochen werden. Daran ändert nichts, dass ihnen gemäss der zitierten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht zum Nachteil hätte reichen dürfen, dass sie ihren Mehrwertsteuerantrag im vorinstanzlichen Rekursverfahren in ihren Eingaben vom 18. Oktober 2024 (eingegangen am 21. Oktober und 19. November 2024) nicht begründet haben, weil sie selbst offensichtlich nicht mehrwertsteuerpflichtig sind. 8. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend haben die Beschwerdeführerinnen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Sie haften solidarisch (Art.

96bis VRP). Eine Entscheidungsgebühr von CHF 2'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12, GKV); sie ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe gedeckt. Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend haben die Beschwerdeführerinnen die obsiegende Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren antragsgemäss unter solidarischer Haftbarkeit ausseramtlich pauschal mit insgesamt CHF 2'860 (inkl. 4% Barauslagen) zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP; Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 106 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO; Art. 30 Abs. 1 Ingress und Bst. b Ziff. 1 sowie Art. 31 Abs. 1 f. des Anwaltsgesetzes, sGS 963.70, AnwG, Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Bst. b, Art. 28bis HonO). Da nicht offensichtlich ist, dass die Beschwerdegegnerin selbst nicht mehrwertsteuerpflichtig ist (MWST- Nummer ... MWST, <https://www.uid.admin.ch>), 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 (vgl. dazu VerwGE B 2025/82 vom 10. Juni 2025 E. 6.2 Abs. 3, mit Hinweisen). B 2025/116 11/12

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Beschwerdeführerinnen bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500; diese sind mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt. 3. Die Beschwerdeführerinnen entschädigen die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit insgesamt CHF 2'860 (ohne Mehrwertsteuer) unter solidarischer Haftbarkeit. B 2025/116 12/12

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