

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/38 vom 15. Januar 2026

Sg Verwaltungsgericht, 2026-01-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2025_38

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/38 du 15 janvier 2026

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2025/38 del 15 gennaio 2026

Regeste

Raumplanungs- und Baurecht, Baubewilligung für Umgebungsarbeiten (Terrainveränderungen, Stützmauern), Art. 97 PBG und 136 Abs. 2 lit. c PBG, Bestandesgarantie Art. 109 PBG. Die Bestandesgarantie umfasst die Möglichkeit, rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen im Rahmen der normalen Lebensdauer in ihrem Bestand zu erhalten und die dafür nötigen Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Sie greift nur bei formell rechtmässig erstellten Bauten. Erlangt die Behörde Kenntnis von einem ohne Baubewilligung erstellten Bauwerk, hat sie vor diesem Hintergrund stets von Amtes wegen zu prüfen, ob dieses im Nachhinein nachträglich bewilligt und damit legalisiert werden kann. Vorliegend durfte eine Stützmauer, die im heutigen Zustand als formell nicht bewilligte Anlage zu qualifizieren ist, nicht baulich angepasst werden. Vorab ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (Art. 159 Abs. 1 lit. c PBG, Verwaltungsgericht, B 2025/38).

Volltext

Kanton St.Gallen Gerichte Verwaltungsgericht Abteilung I Entscheid vom 15. Januar 2026
Besetzung Abteilungspräsident Brunner; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiberin Schmid Etter Geschäftsnr. B 2025/38 Verfahrens- A.___ und B.___, beteiligte Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Werner Rechsteiner, FRT Rechts- anwälte & Notare, Unterer Graben 1, Postfach 637, 9001 St. Gallen, gegen Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen, Vorinstanz, C.___, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Pascal Adrien Manhart, Knus Gnädinger Landolt, Molkereistrasse 1, 8645 Jona, Politische Gemeinde Z.___, Beschwerdeeteiligte, Gegenstand Baubewilligung (Erstellung Vorplatz, Abbruch und Erweiterung Stützmauer, Ersatz Lebhag durch Sichtschutz)

Das Verwaltungsgericht stellt fest: A. A.___ und B.___ sind hälftige Miteigentümer des Grundstücks Nr. 0000_ (Grundbuch Z.___) an der D.___-strasse 001_ in Y.___. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.___ vom 27. Dezember 2018 in der Wohnzone niedriger Dichte (W10.5). Es ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 0001_ überbaut. Das Grundstück ist über eine von der D.___- strasse abzweigende Privatstrasse erschlossen, die über die Grundstücke Nrn. 0002_ und 0003_ führt. B. a. Mit Baugesuch vom 14. Juni 2023 beantragten A.___ und B.___ bei der Baukommission der Politischen Gemeinde Z.___ die Baubewilligung für die Erstellung eines Vorplatzes mit sickerfähigen Verbundsteinen, die Anpassung einer nördlich daran angrenzenden Stützmauer (Teilabbruch und Erweiterung) sowie den Ersatz eines Lebhags (Thuja-Hecke) entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 0004_ durch einen Sichtschutz

mit einer Höhe von 1.80m. b. Innert der Auflagefrist erhob unter anderem C. __, Eigentümerin des südlich angrenzenden Nachbargrundstücks Nr. 0004 __, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie machte geltend, das massgebende Terrain sei nicht korrekt ermittelt worden und widerspreche früheren Baugesuchsakten. Die Stützmauer sei zudem nie bewilligt worden und könne daher nicht gestützt auf die Bestandesgarantie angepasst werden. c. Mit Entscheid vom 19. Dezember 2023 wies die Baukommission Z. __ sämtliche Einspra- chen ab und erteilte am 3. Januar 2024 die Baubewilligung unter Bedingungen und Aufla- gen. Sie erwog, es könne auf das vom Geometer aufgenommene, interpolierte Terrain ab- gestellt werden. Für die Stützmauer sei zwar höchstwahrscheinlich nie eine Baubewilligung erteilt worden, jedoch handle es sich dabei um eine altrechtliche Anlage, weshalb eine An- passung im Rahmen der Bestandes- und Erweiterungsgarantie möglich sei. Der neue Sicht- schutz ersetze die bestehende Thuja-Hecke, weshalb auf die privatrechtlichen Vorschriften abzustellen sei. B 2025/38 2/13

C. Der dagegen von C. __ erhobene Rekurs wurde vom Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen (BUD) nach Durchführung eines Augenscheins mit Entscheid vom 31. Januar 2025 gutgeheissen und der Beschluss der Baukommission Z. __ (Baubewilligung und Einsprache-Entscheid) vom 19. Dezember 2023 unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Baugesuchsteller aufgehoben. Das BUD erachtete die Erstellung des Vorplatzes und die Errichtung des Sichtschutzes zwar für sich genom- men als bewilligungsfähig, stellte jedoch fest, dass die Stützmauer, die ebenfalls geändert werden solle, bisher nicht bewilligt worden sei und daher auch nicht abgeändert werden könne. Dies führte das BUD – mit Blick auf die Einheit des Baubewilligungsentscheids – zur vollständigen Aufhebung der erteilten Baubewilligung. D. a. Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 14. Februar 2025 und Ergänzung vom 18. März 2025 erhoben A. __ und B. __ (Beschwerdeführer) gegen den Entscheid des BUD vom 31. Januar 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellten den Antrag, der ange- fochtene Entscheid sei aufzuheben und die erteilte Baubewilligung sei zu bestätigen; even- tualiter sei die Baubewilligung bezüglich der Teilbereiche des Vorplatzes und des Ersatzes der Hecke durch den Sichtschutz zu bestätigen; subeventualiter sei die Sache an die Vo- rinstantz zurückzuweisen (alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge). b. Das BUD (Vorinstanz) beantragte mit Vernehmlassung vom 12. Mai 2025 unter Verweis auf den angefochtenen Entscheid die Abweisung der Beschwerde. Die Baukommission der Gemeinde Z. __ (Beschwerdebeteiligte) beantragte mit Stellungnahme vom 21. Mai 2025 die Gutheissung der Beschwerde. C. __ (Beschwerdegegnerin) beantragte mit Eingabe vom 20. Juni 2025 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdeführer repli- zierten mit Eingabe vom 4. Juli 2025. Die Duplik der Beschwerdegegnerin datiert vom 15. August 2025. Am 28. August 2025 reichten die Beschwerdeführer eine weitere Eingabe ein; dieser war ein Entscheid des Kreisgerichtes E. __ vom 23. Juni 2025 betreffend die privatrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens beigelegt. Die Beschwerdegegnerin nahm dazu am 26. September 2025 Stellung, wobei sie ihrer Eingabe die Berufungsschrift bei- fügte, die sie am 22. September 2025 gegen den kreisgerichtlichen Entscheid vom 23. Juni 2025 beim Kantonsgericht eingereicht hatte. B 2025/38 3/13

c. Den Beschwerdeführern wurde am 12. November 2025 antragsgemäss Einsicht in die vor- instanzlichen Akten gewährt; daraufhin erhielt auch die Beschwerdegegnerin Akteneinsicht. Beide Parteien reichten Kostennoten ein, die den weiteren Beteiligten jeweils zur Kenntnis- nahme zugestellt wurden. 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). Nachdem die Vorinstanz die von der Beschwerdebeteiligten erteilte Baubewilligung aufgehoben hat, sind die Beschwerdeführer als Baugesuchsteller zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den Rekursentscheid vom 31. Januar 2025 wurde mit Eingabe vom 14. Februar 2025 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 18. März 2025 in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Darauf ist einzutreten. 2. Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1, PBG) in Kraft getreten. Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging nach dessen Inkrafttreten. Auf das vorliegende Verfahren gelangt deshalb das PBG zur Anwendung, zumal die Beschwerdebeteiligte die Instrumente der Ortsplanung mit Inkraftsetzung ihres Baureglements (BauR) am 1. Januar 2019 an das neue Recht angepasst hat (vgl. Art. 175a PBG). 3. 3.1. Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins vor Ort. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (vgl. B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 50 zu Art. 12-13 VRP). Die tatsächlichen (örtlichen) Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden B 2025/38 4/13

Fall aus den Verfahrensakten. Im Rekursverfahren wurde zudem ein Augenschein durchgeführt; von diesem liegt ein aussagekräftiges Protokoll samt Fotografien in den Akten (act. 11/7.13). Für die Klärung der tatsächlichen Gegebenheiten – soweit sie vorliegend überhaupt zu prüfen sind – vermöchte ein Augenschein deshalb nicht zu weiteren für das Gericht relevanten Erkenntnissen zu führen, weshalb der Beweisantrag abzuweisen ist. 3.2. Auf die von den Beschwerdeführern beantragte Edition des Entscheids der Vorinstanz zur Einheit der Baubewilligung (BDE Nr. 40/2016 vom 6. Juli 2016) kann ebenfalls verzichtet werden, zumal das Verwaltungsgericht das Recht von Amtes anwendet und nicht an Entscheide der Rekursinstanz gebunden ist (vgl. VerwGE B 2025/20 vom 5. Dezember 2025 E. 2.2.1, m.w.H.). Den Beschwerdeführern steht es frei, beim BUD gestützt auf das Öffentlichkeitsprinzip Einsicht in den betreffenden Entscheid zu verlangen. 4. 4.1. Die Beschwerdebeteiligte hatte im Einsprache-Entscheid ausgeführt, die Stützmauer nördlich des zu erstellenden Vorplatzes sei bereits in Baubewilligungsunterlagen aus dem Jahr 1999 als bestehende Stützmauer vermerkt. Das damalige Einsprache- und Rekursverfahren gegen das Bauvorhaben „Neue Terraingestaltung“ sei mittels Vergleichs abgeschlossen worden. Ältere Baubewilligungen zeigten die Situation der Umgebungsgestaltung nicht klar auf, weshalb für diese höchstwahrscheinlich keine Baubewilligung erteilt worden sei. Der Zustand der Umgebung sei jedoch altrechtlich bestehend, weshalb keine Wiederherstellung verlangt werden könne. 4.2. Die Vorinstanz erwog betreffend die Stützmauer, diese sei gemäss Angaben der Beschwerdebeteiligten nie bewilligt worden. Aus den eingereichten Akten ergebe sich zudem nicht, dass die Mauer je Bestandteil eines Baubewilligungsverfahrens gewesen sei. Sie sei auch nicht „en passant“ im Rahmen des Vergleichs aus dem Jahr 2001 oder der Baubewilligung für den Neubau eines Biotops im Jahr 2005 bewilligt worden. In jenen Plänen sei sie vielmehr stets als bestehend

gekennzeichnet gewesen; sie sei damit nicht Bestandteil der Bau- bewilligungen, die gestützt darauf erteilt worden seien. Die Bestandes- und Erweiterungs- garantie gemäss Art. 109 PBG, die sich auf formell rechtmässig erstellte Bauten beziehe, sei vor diesem Hintergrund auf die Mauer nicht anwendbar, und zwar unabhängig von deren Alter. Die verjährungsrechtliche Bestandesgarantie sei nur im Rahmen eines Rückbau- oder Wiederherstellungsverfahrens relevant. Für die Erhöhung der Mauer könne keine Bau- bewilligung erteilt werden. B 2025/38 5/13

4.3. Die Beschwerdeführer bringen gegen die vorinstanzliche Würdigung vor, die bestehende Stützmauer werde einzig im mittleren Bereich um eine zusätzliche Steinlage erhöht, um sie in diesem Bereich an das Niveau der restlichen Mauer anzugleichen und so den darüber- liegenden Platz auszubebenen. Im Plan, auf den im Rekursvergleich von 2001 verwiesen wor- den sei und der damit integrierender Bestandteil desselben bilde, sei die betreffende Mauer als bestehend eingezeichnet gewesen. Allen Vergleichsparteien, insbesondere der Be- schwerdegegnerin, sei der Plan bekannt gewesen, und er sei damit auch von allen als rechtmässig anerkannt worden. Die Ansicht der Vorinstanz, dass die Mauer nicht Gegen- stand des Vergleichs gebildet habe, treffe daher nicht zu. Dies ergebe sich auch aus der anschliessenden Baukontrolle, bei welcher festgehalten worden sei, bei der zweiten Mauer sei eine zusätzliche, nicht projektierte Berme erstellt worden, die jedoch nicht nachträglich bewilligt werden müsse. Die bestehende Mauer sei folglich als bewilligt zu taxieren. 4.4. Die Beschwerdegegnerin führt im Wesentlichen aus, die Stützmauer oberhalb des Vorplat- zes sei nie rechtmässig erstellt worden. Das Einzeichnen einer Mauer als bestehend in einem Plan sage nichts über deren rechtmässige Erstellung aus. Die Mauer sei im Plan aus dem Jahr 2001, auf den im Rekursvergleich verwiesen werde, nicht rot markiert gewesen und damit nicht als neu dargestellt worden. Es könne auch nicht davon ausgegangen wer- den, dass sie (die Beschwerdegegnerin) in einem Vergleich etwas anerkannt habe, was nicht Gegenstand des betreffenden Verfahrens gewesen sei. Auch aus der anschliessen- den Baukontrolle könnten die Beschwerdeführer nichts ableiten, zumal eine Baukontrolle nicht zu einer formellen Baubewilligung führe. 4.5. 4.5.1. Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen bedürfen der Bewilligung (Art. 136 Abs. 1 PBG; vormals Art. 78 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffent- liche Baurecht, nGS 32-47, BauG). Soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-recht- lichen Vorschriften eingehalten sind, sind in der Bauzone Mauern und Einfriedungen von weniger als 1.20m Höhe längs Gemeindestrassen, Wegen und Plätzen sowie von weniger als 1.80m Höhe längs Grundstücksgrenzen nicht bewilligungspflichtig, wenn ihnen keine Stützfunktion zukommt (Art. 136 Abs. 2 lit. c PBG; vormals Art. 78 Abs. 2 lit. f BauG, jedoch ohne die Erwähnung von Stützmauern). Keiner Bewilligung bedürfen sodann Terrainverän- derungen von weniger als 0.50m Höhe und 100m² Fläche (Art. 136 Abs. 2 lit. d PBG; vgl. vormals Art. 78 Abs. 2 lit. g BauG, wonach eingreifende Veränderungen des Geländes bau- bewilligungspflichtig waren [und dazu sogleich E. 4.5.2]). Die Kombination mehrerer B 2025/38 6/13

bewilligungsfreier Bauvorhaben ist hingegen in der Regel bewilligungspflichtig (Art. 136 Abs. 3 PBG). Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen (Art. 146 PBG e contrario). 4.5.2. Nach Art. 78 Abs. 2 lit. g BauG bedürften eingreifende Veränderungen des Geländes der Baubewilligung. Die nähere Regelung erfolgte damals in den kommunalen Baureglemen- ten. Art. 97 PBG regelt demgegenüber neu Terrainveränderungen, einerseits in der Form von Abgrabungen,

andererseits in der Form von Aufschüttungen mit Stützmauern oder Böschungen (VerwGE B 2020/65 vom 28. April 2021 E. 4.2.1). Abgrabungen sind demnach höchstens bis zum zulässigen Mass unter das massgebende Terrain erlaubt. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten (Art. 97 Abs. 1 PBG). Aufschüttungen werden dem massgebenden Gelände angepasst, Stützmauern und Böschungen weisen einen Grenzabstand auf (Art. 97 Abs. 2 PBG). Die politische Gemeinde legt im kommunalen Nutzungsplan die zulässige Masse und den Grenzabstand von Stützmauern und Böschungen fest (Art. 97 Abs. 3 PBG). Die Regelung von Art. 97 PBG bezweckt eine gewisse Vereinheitlichung der zahlreichen unterschiedlichen Abgrabungs- und Aufschüttungsvorschriften in den bestehenden kommunalen Baureglementen. Es ist jedoch weiterhin Sache der politischen Gemeinden, im kommunalen Nutzungsplan das maximal zulässige Abgrabungsmass festzulegen. Bei Art. 97 Abs. 2 PBG, wonach Aufschüttungen dem massgebenden Terrain angepasst werden müssen, handelt es sich um eine kantonrechtliche Gestaltungsvorschrift, welche für das ganze Gemeindegebiet gilt und über das Verunstaltungsverbot (Art. 99 Abs. 1 PBG) hinausgeht. Die Bestimmung ist nicht direkt anwendbar, sondern bedarf im kommunalen Baureglement der Konkretisierung der Grenzabstände, die für Stützmauern und Böschungen eingehalten werden müssen (VerwGE B 2020/65 vom 28. April 2021 E. 4.2.1). Im Gegensatz zu den Abgrabungen dürfen die politischen Gemeinden nach Auffassung des BUD im Nutzungsplan für Aufschüttungen keine Masse festlegen. Sonst resultiere eine Verschärfung gegenüber dem aBauG SG, was nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen sei (BUDE 2021 Nr. 67 vom 8. November 2021 E. 2.2 mit Verweis auf das Handbuch der Rechtsabteilung des Bau- und Umweltsdepartementes zum neuen Planungs- und Baugesetz, S. 120). Die Gemeinde darf bzw. muss nach Art. 97 Abs. 3 PBG im kommunalen Nutzungsplan folglich das Mass für Abgrabungen (Abs. 1) und den Abstand von Stützmauern sowie Böschungen zur Grenze (Abs. 2 Satz 2) festlegen, wobei je nach Zonenarten oder bestimmten Teilen des Gebiets unterschiedliche Masse festgelegt werden können (Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015 zum PBG, in: ABI 2015, S. 2488). B 2025/38 7/13

4.5.3. Gemäss Art. 25 Abs. 1 BauR sind die maximal zulässigen Masse für Abgrabungen für Bauten in der Masstabelle der Regelbauweise festgelegt; gemäss Anhang gilt für die Zone W10.5 eine Höhe von maximal 1.60m. Auffüllungen werden dem massgebenden Terrain angepasst. Böschungen mit einem steileren Neigungswinkel als 2:3 müssen gesichert werden (Art. 25 Abs. 2 BauR). Böschungen und Stützkonstruktionen bis 0.50m Höhe dürfen bis an die Grenze reichen. Bis zu einer Höhe von 1.80m beträgt der Grenzabstand des Böschungsfusses bzw. der Stützkonstruktion mindestens 0.50m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe; höchstens aber den Grenzabstand der fraglichen Zonenart. Mit Zustimmung des Nachbarn kann die Böschung bzw. Stützkonstruktion bis an die Grenze gestellt werden (Art. 25 Abs. 3 BauR). Weil es sich bei der Bestimmung von Art. 25 Abs. 2 BauR, wonach Auffüllungen dem massgebenden Terrain angepasst werden müssen, um eine das ganze Gemeindegebiet – und nicht nur Kern- und Schutzzonen – umfassende, kommunale Gestaltungsvorschrift handelt, kommt dieser keine über das Verunstaltungsverbot (Art. 99 PBG) hinausgehende Bedeutung zu (W. RITTER, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, 2020, N 6 zu Art. 99 PBG).

4.5.4. Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, sind gewährleistet (Art. 109 Abs. 1 PBG). Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die

Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird (Art. 109 Abs. 2 PBG). Wird durch Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, wird eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs angesetzt (Art. 159 Abs. 1 lit. c PBG). 4.6. 4.6.1. Gemäss verwaltungsgerichtlicher Praxis zu Art. 78 Abs. 2 lit. f BauG unterstand eine Stützmauer, die der Sicherung einer Aufschüttung diene, ungeachtet ihrer Höhe der Baubewilligungspflicht (GVP 1998 Nr. 28), was nicht zuletzt mit den Erfordernissen an die Sicherheit bei Bauten und Anlagen zusammenhing (vgl. Art. 52 BauG). Dies stimmt mit der heutigen Regelung von Art. 136 Abs. 2 lit. c PBG überein, wonach e contrario Mauern mit Stützfunktion stets einer Bewilligung bedürfen. Vor diesem Hintergrund ist zu Recht nicht umstritten, dass die heute bestehende Stützmauer bei ihrer Errichtung bewilligungspflichtig war; das selbe gilt für die Änderungen der Stützmauer, die sich im Zusammenhang mit verschiedenen Umgestaltungen der Umgebung (Bau Schwimmbad [keine Angaben zum Zeitpunkt], Abbruch Schwimmbad und Erstellung Vorplatz [Vergleich 2001], Bau Biotop [2005], B 2025/38 8/13

Anbringung Sichtschutz auf der Mauer beim Biotop [2012], Abbruch Biotop [2016]) ergaben. Mit der nunmehr beabsichtigten Erstellung des Vorplatzes auf einer Höhe von 705 m.ü.M. wird Terrain amSockelfuss der heute bestehenden Mauer abgetragen, wodurch die in Ost-West-Richtung verlaufende Mauer auf der gesamten Länge von 12m im Sockelbereich um 1m gegen unten zu ergänzen ist. Ferner soll die erwähnte Abstufung im mittleren Bereich der Mauer mittels Versetzung derselben um 1m nach Süden beseitigt werden, sodass eine durchgehend verlaufende Mauer über die gesamte Länge mit einer Höhe von maximal 2.50m resultiert. Unabhängig davon, ob die Mauer im heutigen Zustand vormals bewilligt worden ist, unterliegen diese Änderungen an der Stützmauer der Bewilligungspflicht, was ebenfalls von keiner Seite bestritten wird. Entsprechend haben die Beschwerdeführer dafür zu Recht auch um eine Baubewilligung ersucht. 4.6.2. Aus den vorliegenden Akten geht nicht hervor, dass die Erstellung der streitgegenständlichen Stützmauer bzw. die späteren Abänderungen im Rahmen früherer Bauprojekte eingeleitet und bewilligt worden wären. Es steht nicht fest, wann die Mauer erstmals gebaut worden ist; die Mauer wurde nicht vermessen und in den amtlichen Plänen eingetragen, was ebenfalls darauf hindeutet, dass dafür nie eine Bewilligung erteilt worden ist. Davon geht auch die Beschwerdebeteiligte aus, wenn sie ausführt, „höchstwahrscheinlich“ sei keine Baubewilligung für die Mauer erteilt worden. Die Beschwerdeführer ihrerseits behaupten ebenfalls nicht, dass die Mauer formell je Bestandteil eines Baugesuchs gewesen wäre. Sie berufen sich stattdessen darauf, dass die Bauverwaltung die Bezeichnung der Mauer als „bestehend“ in den Plänen mehrerer späterer Baugesuchsverfahren nicht moniert habe. Damit lässt sich jedoch eine formell korrekt erteilte Baubewilligung nicht ersetzen. Desgleichen lässt sich aus der Bauabnahme vom 13. Dezember 2001 mit visueller Kenntnisnahme der Mauer nach Ausführung der Erstellung des Vorplatzes im Jahr 2001 keine Baubewilligung ableiten, da die Mauer gemäss damaligen Plänen eindeutig nicht Gegenstand des Baugesuchs war (act. 6/2 und 6/3). Ferner würden mit einer solchen stillschweigenden nachträglichen Genehmigung die Rechte von Einsprechern nicht gewahrt. 4.6.3. Vor diesem Hintergrund ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass die Stützmauer im heutigen Zustand als formell nicht bewilligte Anlage zu qualifizieren ist, womit für eine Anpassung derselben gestützt auf Art. 109 Abs. 2 PBG keine Baubewilligung erteilt werden kann. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer kann auch gestützt auf die verfassungsrechtliche Bestandesgarantie keine Baubewilligung erteilt werden. Die Bestandes-

garantie umfasst die Möglichkeit, rechtmässig errichtete Bauten und Anlagen im Rahmen der normalen Lebensdauer in ihrem Bestand zu erhalten und die dafür nötigen B 2025/38 9/13

Unterhaltsarbeiten vorzunehmen (BGer 1C_601/2022 vom 9. Juli 2024 E. 4.2). Sie greift somit nur bei formell rechtmässig erstellten Bauten. Erlangt die Behörde Kenntnis von einem ohne Baubewilligung erstellten Bauwerk, hat sie vor diesem Hintergrund stets von Amtes wegen zu prüfen, ob dieses im Nachhinein nachträglich bewilligt und damit legalisiert werden kann; dies liegt nicht zuletzt im Interesse der Eigentümer, die damit erweiterte Möglichkeiten für künftige Umbauten erlangen (M. RUOSS FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 107). Erst, wenn feststeht, dass eine nachträgliche Legalisierung nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob der Anspruch der Behörden auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Interesse der Rechtssicherheit zufolge Zeitablaufs verwirkt ist (BGE 147 II 309 E. 4). 4.7. Die Beschwerde ist somit im Hauptantrag abzuweisen. Gestützt auf Art. 159 Abs. 1 lit. c PBG wird die Beschwerdebeteiligte mit Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids gehalten sein, den Beschwerdeführern eine Frist zur Einreichung des Baugesuchs hinsichtlich der gesamten U-förmigen Stützmauer samt Ergänzung im Sockel- und Kronenbereich anzusetzen. Sie wird im Weiteren zu prüfen haben, ob die Mauer, so wie sie heute dasteht, den Grenzabstand einhält, und ob sich die damit verbundenen Aufschüttungen dem massgebenden Terrain anpassen. Sofern die nachträgliche Baubewilligung erteilt werden kann, ist in einem zweiten Schritt die Bewilligungsfähigkeit der Änderungen der Stützmauer zu prüfen. Der Vollständigkeit halber ist ausserdem übergangsrechtlich auf Folgendes hinzuweisen: Nachträgliche Baugesuche sind grundsätzlich nach dem zur Zeit der (unbewilligten) Ausführung des Bauvorhabens anwendbaren Recht zu beurteilen. Späteres Recht ist nur anzuwenden, wenn es für die Bauherrschaft günstiger ist oder wenn die Bauherrschaft das Baubewilligungserfordernis in der Absicht missachtet hat, dem späteren strengeren Recht zuvorzukommen (BGer 1C_179/2013 vom 15. August 2013 E. 1.2 mit Verweis auf BGE 123 II 248 E. 3a/bb). Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das neue Recht (PBG und BauR) das günstigere ist (vgl. E. 4.5.2 hiervor). 5. 5.1. Die Beschwerdeführer beantragen für den (damit eingetretenen) Fall, dass das Verwaltungsgericht ihrer Hauptargumentation nicht folge, es seien (Teil-)Baubewilligungen für den Sichtschutz sowie die Errichtung des Vorplatzes zu erteilen. B 2025/38 10/13

5.2. Das Koordinationsgebot (Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, SR 700, RPG) verlangt, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergehen (Abs. 1-3). Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll, lässt die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann. Bei einer Aufteilung eines Bauvorhabens in verschiedene Teilschritte und Bewilligungsverfahren sind zu diesem Zweck die Gesamtauswirkungen des Vorhabens zu prüfen (BGer 1C_615/2017 vom 12. Oktober 2018 E. 2.4 und 2.5 mit Hinweis auf BGer 1C_350/2014 vom 13. Oktober 2015 E. 2.5; siehe auch BGE 124 II 293 E. 26b). Demnach kann die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen gegen das Gebot der materiellen Koordination gemäss Art. 25a RPG und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlagenteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen

(BGer 1C_658/2017 vom 18. September 2018 E. 3.3, 1C_150/2009 vom 8. September 2009 E. 2.2; vgl. auch Art. 149 PBG betreffend nachlaufende Bewilligung). 5.3. Die vorliegend geplante Umgebungsgestaltung mit den drei räumlich eng zusammenhängenden Teilvorhaben verlangt nach einer Gesamtschau im vorerwähnten Sinn: Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, lassen sich die einzelnen Anlagenteile isoliert nicht sinnvoll beurteilen; insbesondere wirkt sich die Absenkung des Niveaus des Terrains zwecks Erstellung des Vorplatzes auf die Ergänzung der Stützmauer im Sockelbereich aus und ist das massgebende Terrain auch für die Errichtung des Sichtschutzes von Bedeutung. Unabhängig von der Bewilligungsfähigkeit der beiden anderen Bauvorhaben (Ersatz der Thujhecke durch einen Sichtschutz und Erweiterung des Vorplatzes) ist der Eventualantrag der Beschwerdeführer auf eine Teilbewilligung somit ebenfalls abzuweisen. 6.

Zusammenfassend erweist sich die vorinstanzliche Aufhebung des Einsprache-Entscheids der Baukommission Z. __ vom 19. Dezember 2023 sowie der Baubewilligung vom 3. Januar 2024 als rechtmässig. Die Beschwerde ist abzuweisen. B 2025/38 11/13

7. 7.1. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der von den Beschwerdeführern in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss ist anzurechnen.

7.2. Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98 VRP). Die unterliegenden Beschwerdeführer haben keinen Anspruch auf Entschädigung ihrer ausseramtlichen Kosten (Art. 98bis VRP). Die Beschwerdegegnerin obsiegt und ist somit von den Beschwerdeführern ausseramtlich zu entschädigen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin reichte eine Kostennote ein, worin er einen Zeitaufwand von 22 Stunden auswies (act. 36). Vor Verwaltungsgericht ist die Honorarpauschale innerhalb des von Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung (sGS 963.5, HonO) festgelegten Rahmens zwischen CHF 1'500 und CHF 15'000 festzulegen (vgl. dazu auch Art. 30 lit. b Ziff. 1 des Anwaltsgesetzes, sGS 963.70, AnwG). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (vgl. Art. 31 Abs. 1 und 2 AnwG; Art. 19 HonO; VerwGE B 2017/221 vom 25. Juni 2018 E. 3.2 mit Hinweisen). Mit Blick auf die Bemessungskriterien, insbesondere die in vergleichbaren, nicht überaus aufwendigen Fällen zugesprochenen Entschädigungen (vgl. etwa VerwGE B 2022/132 vom 17. November 2022), erscheint eine ausseramtliche Entschädigung für das Beschwerdeverfahren in der Höhe von CHF 3'000 als angemessen. Hinzu kommen die pauschalen Barauslagen von CHF 120 (4 Prozent von CHF 3'000) und die Mehrwertsteuer (vgl. dazu Art. 28bis und Art. 29 HonO). Die solidarische Haftung der Beschwerdeführer besteht gestützt auf Art. 96bis VPR bereits von Gesetzes wegen und braucht daher nicht gesondert angeordnet zu werden. B 2025/38 12/13

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500. Die Kosten sind mit dem Kostenvorschuss in gleicher Höhe gedeckt. 3. Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 3'120 (inklusive Barauslagen), zuzüglich Mehrwertsteuer. B 2025/38 13/13

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