



Fall-Nr.:	24-351
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	29.11.2024
Entscheiddatum:	05.11.2024

BUDE 2024 Nr. 088

Baurecht. Nach dem klaren Wortlaut der kommunalen Bestimmung betreffend Stützmauern findet keine Differenzierung zwischen Stützmauern unter- und oberhalb des gewachsenen Geländes statt (Erw. 4.1.3). Für die Qualifikation als Stützmauer genügt der Umstand, dass eine Mauer hinterfüllt ist und bei ihrer Entfernung Erdmaterial abrutschen würde (Erw. 4.2.3). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 88 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-351

Entscheid Nr. 88/2024 vom 5. November 2024

Rekurrentin

A.____
vertreten durch MLaw Marco Rossetti und MLaw Alex Kapsahili,
Rechtsanwälte, Oberer Graben 42, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 22. Dezember 2023)

Rekursgegner

B.____
vertreten durch MLaw Viviane Bodmer, Rechtsanwältin, Unterer
Graben 1, 9001 St.Gallen

Betreff

Baugesuch (Umgebungsgestaltung)



Sachverhalt

A.

a) B.____, Y.____, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der G.____strasse in Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 29. April 1999 in der Wohnzone W2a. Es ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 überbaut.

b) Das Grundstück Nr. 001 grenzt im Süden unmittelbar an die G.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse). Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft zudem der G.____weg (Weg 1. Klasse).

B.

a) Mit Baugesuch vom 7. April 2022 beantragten B.____ bei der Baukommission der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für diverse – teilweise bereits realisierte – Umgebungsarbeiten auf dem Grundstück Nr. 001 (Errichtung Steinkörbe entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze, Anpassung der Stützkonstruktionen, Anbringen von Absturzsicherungen, Änderung der Umgebungsbeläge und Realisierung nördlicher Zugang zum G.____weg), die Errichtung einer Aussensauna sowie die Verschiebung und Versenkung des bestehenden Jacuzzi.

b) Innert der Auflagefrist vom 7. bis 20. September 2023 erhob A.____, Y.____, Eigentümerin des nördlich angrenzenden Grundstücks Nr. 003, vertreten durch MLaw Marco Rossetti sowie MLaw Alex Kapsahili, Rechtsanwälte, St.Gallen, Einsprache gegen das Bauvorhaben. A.____ beantragte die Abweisung des Baugesuchs sowie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands in Bezug auf die bereits realisierte Steinkorbmauer im westlichen Teilbereich der Nordgrenze des Grundstücks Nr. 001.

c) Mit Beschluss vom 22. Dezember 2023 erteilte die Baukommission der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen sowie mit Ausnahme der östlichen Stützkonstruktion entlang des G.____wegs. Die Einsprache von A.____ wurde abgewiesen. Gemäss Beurteilung der Baukommission verstosse die Steinkorbmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze nicht gegen Art. 27 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 12. Mai / 1. September 2014 (abgekürzt BauR). Die zu beurteilenden Steinkörbe hätten lediglich im unteren Bereich eine Stützfunktion, welche sich auf untergeordnete Abgrabungen im nordwestlichen Bereich des Baugrundstücks beschränke. Im Gegensatz zu vor Aufschüttungen und damit über dem Gelände liegenden, hohen Stützmauern hätten hinter Abgrabungen und damit unter dem Gelände liegende, tiefe Stützmauern keinen Grenzabstand einzuhalten. Das Vorhaben habe zudem keine übermässigen Einwirkungen auf das Grundstück der Einsprecherin zur Folge, weshalb die privatrechtliche Immissionseinsprache ebenfalls abgewiesen werde.



C.

a) Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch ihre Rechtsvertreter mit Schreiben vom 10. Januar 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 31. Januar 2024 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Entscheid der Baukommission Z.____ vom 18./22. Dezember 2023 sei in den Ziffern 1, 2 und 5 (unter Ziffer III.A auf S. 7) und Ziffer III.B (teilweise Erteilung der Baubewilligung) aufzuheben.
2. Die Baubewilligung sei zu verweigern.
3. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache im Sinne der Erwägungen zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Rekursgegner.

Zur Begründung wird geltend gemacht, bei den 1,8 m hohen Steinkörben entlang der nördlichen Grundstücksgrenze handle es sich nicht um eine Einfriedung, sondern um eine Stützmauer, welche nach Art. 27 BauR einen Grenzabstand von 1,1 m einzuhalten hätte. Die Steinkörbe kämen jedoch unmittelbar an der Grenze zu liegen, womit der Grenzabstand verletzt sei. Entgegen der vorinstanzlichen Beurteilung sei die Stützfunktion nicht bloss untergeordneter Natur. Bei einer Entfernung der Mauer sei anzunehmen, dass das oberhalb gelegene Erdmaterial abrutschen würde. Zudem ergebe sich die von der Vorinstanz vorgenommene Differenzierung zwischen «hohen» und «tiefen» Stützmauern weder aus Art. 27 BauR noch den zugrundeliegenden gesetzlichen Bestimmungen. Da der bereits bestehende Teil der Steinkorbmauer rechtswidrig sei, könne auch die geplante Erweiterung nicht bewilligt werden, denn die Mauer sei als Einheit zu beurteilen. Das Vorhaben sei jedoch auch in privatrechtlicher Hinsicht unzulässig, da die Steinkorbmauer übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) für den Bio-Garten der Rekurrentin sowie das ökologisch wertvolle Kleinhabitat auf dem Grundstück Nr. 003 zur Folge hätte. Schliesslich werde bestritten, dass die heute bestehende Situation rechtmässig sei. Weiter rügt die Rekurrentin in formeller Hinsicht die Unvollständigkeit der Baugesuchsunterlagen und aufgrund fehlender Begründung eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Da es die Vorinstanz pflichtwidrig unterlassen hatte, zur Feststellung der tatsächlichen Verhältnisse einen Augenschein durchzuführen, habe sie zudem den Untersuchungsgrundsatz verletzt.

b) Gegen den Beschluss vom 22. Dezember 2023 erhoben die Bauherren ebenfalls Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement und beantragten hinsichtlich der verweigerten Ausnahmegewilligung für die östliche Stützkonstruktion entlang des G.____wegs eine Aufhebung



von Ziff. III.B/b des vorinstanzlichen Entscheids (Rekursverfahren Nr. 24-61).

D.

a) Mit Eingabe vom 20. Februar 2024 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme und verweist auf den vorinstanzlichen Entscheid vom 22. Dezember 2023.

b) Mit Vernehmlassung vom 20. März 2024 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch MLaw Viviane Bodmer, Rechtsanwältin, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Die geplante Steinkorbmauer weise einen Grenzabstand von ca. 0,25 m auf und entspreche sowohl den öffentlichrechtlichen Regelbauvorschriften wie auch den privatrechtlichen Grenzabstandsvorschriften. Es handle sich um eine tote Einfriedung nach Art. 97^{bis} des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (sGS 911.1; abgekürzt EG-ZGB), welche sogar direkt an die Grundstücksgrenze gestellt werden dürfe. Lediglich im westlichen Bereich der Nordgrenze zum Grundstück Nr. 004 hin sei eine Stützfunktion gegeben und somit der Grenzabstand unterschritten, dies jedoch in Absprache und mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer. Die differenzierte Betrachtungsweise der Vorinstanz betreffend die einzelnen Teilstücke der Steinkorbmauer sowie der Anwendbarkeit von Art. 27 BauR sei nicht zu beanstanden. Sämtliche öffentlichrechtlichen Vorschriften seien eingehalten, weshalb die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gelangt sei, dass das Vorhaben keine übermässigen Immissionen nach Art. 684 ZGB zur Folge habe. Die Rekursgegner hätten ein erhebliches Interesse an der Erstellung bzw. am Erhalt der Steinkörbe, soll mit einer klaren Abgrenzung doch (auch) der bestehende Grenzkonflikt entschärft werden. Schliesslich habe die Vorinstanz ihren Entscheid hinreichend begründet und zurecht auf einen Augenschein verzichtet, ergebe sich die Sachlage doch vollständig aus den Akten.

E.

a) Das Bau- und Umweltsdepartement führte am 30. April 2024 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 6. Juni 2024 lassen sich die Rekursgegner zum Augenscheinprotokoll vernehmen und weisen nochmals darauf hin, dass die geplanten Steinkörbe nicht nur als Sichtschutz, sondern auch zur klaren Abgrenzung der beiden Grundstücke dienen würden und zur Entschärfung des Nachbarschaftskonflikts dringend erforderlich seien.

c) Mit Eingabe vom 24. Juni 2024 nimmt die Rekurrentin Stellung zum Augenscheinprotokoll. Der Augenschein habe bestätigt, dass das Terrain im östlichen Bereich nicht dem natürlichen Geländeverlauf entspreche und die bereits bestehenden Steinkörbe eine Stützfunktion hätten. Hinzu komme, dass der Garten der Rekurrentin als schutzwürdiges Biotop von regionaler Bedeutung nach Art. 18 Abs. 1^{bis} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (SR 451; abgekürzt



NHG) einzustufen sei und die geplante Steinkorbmauer aufgrund des Schattenwurfs das Biotop in unzulässiger Weise beeinträchtige. Hierzu reicht die Rekurrentin ein Gutachten von Dipl. Ing. C.____ ein und beantragt darüber hinaus die Einholung eines Amtsberichts des Amts für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF).

F.

a) Mit Stellungnahme vom 26. Juli 2024 teilen die Rekursgegner mit, die Höhe der geplanten Steinkörbe ergebe sich ohne Weiteres aus den Baugesuchsunterlagen. Von einer Stützfunktion der bestehenden Steinkörbe könne lediglich im westlichen Bereich der Nordgrenze zum Grundstück Nr. 004 ausgegangen werden. Dies bestätige auch ein Gutachten von dipl. Bauing. HTL D.____, E.____ AG, wonach entlang des Grundstücks Nr. 003 kein Geländesprung bestehe, welcher mit einer Stützkonstruktion gesichert werden müsste. Es handle sich in diesem Abschnitt klar um eine Einfriedung. Die Rekursgegner machen zudem geltend, die betroffenen Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 004 hätten ihre Zustimmung zur Grenzabstandsunterschreitung schriftlich erteilt und reichen hierzu eine – mit einem Vorbehalt versehene – Zustimmungserklärung ein. Weiter handle es sich beim Garten der Rekurrentin nicht um ein schutzwürdiges Biotop im Sinn des NHG und die Ausführungen aus dem Parteigutachten von C.____ würden vollumfänglich bestritten.

b) Mit Eingabe vom 9. August 2024 reichen die Rekursgegner eine ergänzende Stellungnahme sowie eine vorbehaltlose Zustimmungserklärung der Eigentümer des Grundstücks Nr. 004 ein. Zudem beantragen sie für den Fall, dass das Bau- und Umweltsdepartement bei den Steinkörben von einer Stützkonstruktion ausgehe, einen zweiten Augenschein unter Beizug eines Fachexperten sowie D.____ von der E.____ AG.

c) Die Rekurrentin teilt mit Schreiben vom 30. August 2024 ebenfalls mit, hinsichtlich der Stützfunktion der Steinkörbe sowie dem natürlichen bzw. ursprünglichen Terrain sei ein Amtsbericht eines Sachverständigen einzuholen. Es werde zudem bestritten, dass die Stützfunktion lediglich bis an die Grundstücksgrenze reiche und beim rekurrentischen Grundstück plötzlich nicht mehr vorhanden sei. Gemäss eigener Messungen betrage das Bodenniveau beim Grenzstein zum Grundstück Nr. 004 hin 1,15 m und falle dann ab. Erst nach 5,75 m sei das Terrain mit dem Fuss der Mauer bündig. Ohne die unbewilligten Eingriffe der Rekursgegner wäre das Terrain sogar noch deutlich höher.

d) Mit Schreiben vom 10. und 23. September 2024 reichen die Rekursgegner sowie die Rekurrentin jeweils eine Kostennote ein. Mit zusätzlichem Schreiben vom 1. Oktober 2024 nehmen die Rekursgegner zur Honorarnote der Rekurrentin Stellung.



G.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} VRP.

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung – einzutreten.

1.3 Die Rekurrentin beantragt unter anderem die Aufhebung von Ziffer III.A/5 (Abweisung des Begehrens um Ersatz der ausseramtlichen Kosten) sowie Ziffer III.B. des vorinstanzlichen Entscheids, welche ferner die teilweise Bewilligung der Umgebungsgestaltung (Ziff. a) sowie die Erteilung der Ausnahmegestattung betreffend die südliche Stützkonstruktion (Ziff. c) umfasst. Nach Art. 48 Abs. 1 VRP ist der Rekurs der Rekursinstanz schriftlich einzureichen. Er muss einen Antrag sowie eine Darstellung des Sachverhalts und eine Begründung enthalten. Der Rekurrentin obliegt somit eine Begründungspflicht. An die Qualität und die Ausgestaltung der Rekursbegründung dürfen zwar keine grossen Anforderungen gestellt werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes ist von einer Rekursbegründung aber zu erwarten, dass sie sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt. Eine Begründung ist deshalb nur dann als ausreichend zu werten, wenn Argumente vorgebracht werden, nach denen ein Entscheid oder eine Verfügung auf einer fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung oder Rechtsanwendung beruht (vgl. BDE Nr. 41/2017 vom 24. November 2017 Erw. 2.1.2; VerwGE B 2012/275 vom 8. November 2013 Erw. 1.2). Die Rügen und Ausführungen der Rekurrentin in der Rekursbegründung vom 31. Januar 2024 sowie dem nachfolgenden Schriftenwechsel beziehen sich ausschliesslich auf die Steinkorbmauer entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Nr. 001. Ihre Anträge betreffend die Aufhebung von Ziffer III.A/5 sowie Ziffer III.B./c begründet die Rekurrentin hingegen nicht. Mangels Begründung ist auf den Rekurs in Bezug auf die Ziffern III.A/5 sowie III.B./c daher nicht einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsent-



scheid erging am 22. Dezember 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Sowohl die Rekurrentin als auch die Rekursgegner stellen im vorliegenden Verfahren mehrere Beweisanträge und beantragen die Durchführung eines zweiten Augenscheins.

3.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Wenn eine Behörde selbst über genügend Fachwissen verfügt, kann sie vom Beizug einer sachverständigen Person absehen; es liegt auch in ihrem pflichtgemässen Ermessen, ob sie eine externe sachverständige Person beiziehen oder einen internen Amtsbericht einholen möchte. Ebenso entscheidet sie darüber, ob ein Gutachten einzuholen ist; ein solches bietet sich insbesondere bei wirtschaftlichen, wissenschaftlichen, technischen oder medizinischen Fragen oder bei der Beurteilung der Schutzwürdigkeit an. Nach dem Beizug einer sachverständigen Person wird diese von der entscheidenden Behörde beauftragt, allerdings mit Äusserungsmöglichkeit der Beteiligten. Ihr werden von der Behörde die zu beantwortenden Fragen gestellt, eine Frist zur Erstattung des Gutachtens gesetzt und die notwendigen Akten zur Verfügung gestellt. Den Beteiligten ist wiederum die Möglichkeit einzuräumen, sich zum Inhalt des Auftrags, also zu den gestellten Fragen, zu äussern und Änderungen zu beantragen (B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12-13 N 35 ff.; BUDE Nr. 3/2024 vom 19. Januar 2024 Erw. 4.4.2).

3.2 Das Bau- und Umweltdepartement führte am 30. April 2024 einen Augenschein in den Rekursverfahren Nrn. 24-351 sowie 24-61 durch. Aufgrund der Sachverhaltserhebung vor Ort sowie den vorliegenden Akten ergibt sich der für den Entscheid massgebliche rechts-erhebliche Sachverhalt hinreichend. Weder ist ein zweiter Augenschein zur Beurteilung der Stützfunktion der Steinkorbmauer notwendig, noch müssen weitere Gutachten beigezogen werden. Die verfahrensrechtlichen Anträge auf Einholung von Amtsberichten und die Durchführung eines zweiten Augenscheins werden deshalb abgewiesen und den weiteren Beweisangeboten der Rekurrentin sowie der Rekursgegner keine Folge geleistet.



4.

Die Rekurrentin rügt in materieller Hinsicht, die geplante und teilweise bereits realisierte Steinkorbmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze weise eine Stützfunktion auf und verletze deshalb die Grenzabstandsbestimmung nach Art. 27 BauR.

4.1 Zwischen den Verfahrensbeteiligten ist umstritten, ob Art. 27 BauR überhaupt auf die vorliegende Steinkorbmauer anwendbar ist. Die Rekurrentin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht eine Differenzierung zwischen «hohen» und «tiefen» Stützmauern vorgenommen.

4.1.1 Nach Art. 27 Abs. 1 BauR haben bis zu 1,2 m hohe Stützmauern und künstliche Böschungssicherungen einen Grenzabstand von 0,5 m, darüber zusätzlich die Mehrhöhe, einzuhalten. Mit Zustimmung des Nachbarn, grundstückübergreifender Planung und guter Gesamtwirkung kann die Baubewilligungsbehörde kleinere Abstände bewilligen (Abs. 2).

4.1.2 Gemäss Auslegung der Vorinstanz sei Art. 27 BauR lediglich auf «hohe» Stützmauern anwendbar, welche vor Aufschüttungen und damit über dem Gelände zu liegen kommen. Hingegen hätten «tiefe» Stützmauern, welche hinter Abgrabungen und damit unter dem Gelände zu liegen kommen, keinen Grenzabstand einzuhalten. So hätten «tiefe» Stützmauern keinen Einfluss auf die Aussicht von den angrenzenden Grundstücken. Die Rekurrentin stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, eine solche Differenzierung zwischen «hohen» und «tiefen» Stützmauern ergebe sich nicht aus Art. 27 BauR. Zudem lasse sich der Sinn und Zweck einer Abstandsvorschrift für Stützmauern ohnehin nicht auf die Sicherung der Aussicht beschränken.

4.1.3 Aus dem klaren Wortlaut von Art. 27 BauR ergibt sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz keine Differenzierung zwischen Stützmauern, welche sich über oder unter dem gewachsenen Gelände befinden. Sämtliche Arten von Stützmauern und künstliche Böschungssicherungen mit einer Höhe von bis zu 1,2 m haben einen Grenzabstand von 0,5 m einzuhalten, solche über 1,2 m Höhe zusätzlich die Mehrhöhe. Eine Differenzierung zwischen «hohen» und «tiefen» Stützmauern lässt sich aber auch sachlich nicht rechtfertigen. Sinn und Zweck der Abstandsvorschrift ist es unter anderem das «Abrollen von Erdmaterial auf das Nachbargrundstück zu verhindern» und zu gewährleisten, dass die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des jeweiligen Grundstücks den Grundstücksunterhalt vornehmen kann, ohne das unter- oder oberliegende Nachbargrundstück betreten, resp. tangieren zu müssen. Wie die Fotoaufnahmen der Rekurrentin zeigen, war es im vorliegenden Fall bereits bei der Errichtung der Mauer nicht möglich, diese ohne Beanspruchung der Nachbargrundstücke Nrn. 004 und 003 zu errichten (vgl. act. 7 und 9 gemäss Beilagenverzeichnis der Rekurrentin). Somit ist unabhängig davon, ob eine Aufschüttung oder eine Abgrabung Auslöser für die Errichtung einer Stützmauer ist, der Grenzabstand einzuhalten. Art. 27 BauR ist somit auch auf Stützmauern, welche «unterhalb» des Terrains liegen, anwendbar.



4.2 Zu prüfen ist weiter, ob die Steinkorbmauer eine Stützfunktion erfüllt oder nicht. Die Rekurrentin rügt, die Vorinstanz sei zu Unrecht von Abgrabungen untergeordneter Natur ausgegangen und die Stützfunktion beschränke sich nicht nur auf den nordwestlichen Teil der Steinkorbmauer entlang des Grundstücks Nr. 004.

4.2.1 Sowohl die Vorinstanz als auch die Rekursgegner bestreiten nicht, dass die Steinkorbmauer im westlichen Teil der nördlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 004 eine Stützfunktion erfüllt. Strittig ist hingegen, ob die Steinkorbmauer auch entlang des Grundstücks Nr. 003 noch als Stützmauer zu beurteilen ist. Die Rekurrentin ist der Ansicht, aufgrund der Ausgestaltung sei von einer hinterfüllten Stützmauer auszugehen. So würde bei einer Entfernung der Mauer das hinterfüllte Material abrutschen, wobei auch das rekurrentische Grundstück betroffen sei. Es handle sich dabei auch nicht um eine untergeordnete Abgrabung wie es die Vorinstanz beurteilt habe. Die Rekursgegnerin stellt sich hingegen auf den Standpunkt, entlang der Grenze zum Grundstück Nr. 003 sei kein Geländesprung vorhanden und somit auch keine Stützfunktion notwendig. Es handle sich bei der Steinkorbmauer entlang des Grundstücks Nr. 003 um eine gewöhnliche Einfriedung.

4.2.2 Anlässlich des Augenscheins vom 30. April 2024 präsentierte sich die Situation vor Ort wie folgt: Die Mauer weist einen Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von rund 0,25 m auf. Gegen Westen hin steigt das Gelände in nordwestlicher Richtung an. Im Bereich des Grenzsteins im Eckpunkt der Grundstücke Nrn. 001, 004 und 003 mass die Distanz zwischen Boden und Mauer rund 0,6 m. Unter Berücksichtigung der Höhe der Mauer von 1,8 m resultiert ein Niveauunterschied von rund 1,2 m. Eigene Messungen seitens der Rekurrentin ergaben ebenfalls ein Bodenniveau beim Grenzstein von 1,15 m (vgl. Stellungnahme der Rekurrentin vom 30. August 2024, Ziff. 9).

4.2.3 Entgegen der Ansicht der Rekursgegner ist es für die Beurteilung, ob nun eine Einfriedung oder eine Stützmauer vorliegt, unerheblich, wie hoch die Stützwirkung der Mauer genau ist bzw. ob ihr Fundament und ihr Anzug bautechnisch so konzipiert sind, dass sie auch in der Lage ist, die Kräfte aus der Böschung ausreichend aufzunehmen (BDE Nr. 5/2021 vom 20. Januar 2021 Erw. 6.3). Es ist jedenfalls aufgrund der vorhandenen baulichen Ausgestaltung der Anlage sowie dem Niveauunterschied vor und hinter der Mauer offensichtlich, dass bei einer Entfernung der Mauer Erdmaterial auf das Grundstück der Rekursgegner abrutschen würde. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb die Stützwirkung genau an der Grenze zum Grundstück Nr. 003 nicht mehr vorhanden sein sollte. Der Niveauunterschied beträgt unmittelbar beim Grenzstein noch rund 1,2 m. Es kann somit sehr wohl von einem «Geländesprung» ausgegangen werden und die Steinkorbmauer hat zumindest auch in diesem Bereich der Grenze zum rekurrentischen Grundstück eine Stützfunktion. Somit hätte sie einen Grenzabstand von 0,5 m plus zusätzlich die Mehrhöhe von 0,6 m, insgesamt also 1,1 m einzuhalten. Der Grenzabstand wird somit deutlich



unterschriften. Die Rüge der Rekurrentin ist bezüglich der Verletzung des Grenzabstands somit begründet und der Rekurs gutzuheissen. Ergänzend ist der Rekurrentin beizupflichten, dass die Anlage nicht in diverse Teilabschnitte unterteilt oder Teilbaubewilligungen gewährt werden können. Die Rekursgegner haben die Steinkorbmauer über die gesamte Länge der Nordgrenze eingereicht und somit um Bewilligung der ganzen Steinkorbmauer ersucht. Die Baubewilligungsbehörde hatte lediglich die Wahl, das Baugesuch als Ganzes gutzuheissen – sei es unverändert oder mit Nebenbestimmungen – oder aber abzuweisen (vgl. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2005/I/6 und 2006/I/4; BDE Nr. 7/2019 vom 25. Februar 2019 Erw. 2.2). Somit ist die Mauer als Ganzes nicht bewilligungsfähig.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die geplante und teilweise bereits realisierte Steinkorbmauer entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 003 hin eine Stützfunktion erfüllt. Da keine Zustimmung der Rekurrentin als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 003 zur Unterschreitung des Grenzabstands vorliegt, verletzt das Vorhaben Art. 27 BauR. Der Rekurs erweist sich – soweit darauf eingetreten werden kann – als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Die angefochtenen Ziffern III.A/1 und 2 sowie III.B/a der Baubewilligung der Politischen Gemeinde Z.____ vom 22. Dezember 2023 sind deshalb aufzuheben. Bei diesem Resultat kann offenbleiben, ob die Mauer übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB auf den Garten der Rekurrentin zur Folge hat oder der Garten ein schützenswertes Biotop nach NHG darstellt. Dasselbe gilt für die formellen Rügen der Rekurrentin betreffend Unvollständigkeit der Baugesuchunterlagen und Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie des Untersuchungsgrundsatzes.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt – unter Berücksichtigung, dass der Rekursaugenschein zusammen mit jenem im Rekurs Nr. 24-61 durchgeführt werden konnte – Fr. 3'250.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend – auf den Rekurs der Rekurrentin wird lediglich in zwei untergeordneten Punkten nicht eingetreten, ansonsten unterliegen die Rekursgegner vollumfänglich – sind die amtlichen Kosten den Rekursgegnern zu überbinden.

6.2 Der von der Rekurrentin am 26. Januar 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

Rekurrentin und Rekursgegner stellen jeweils ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



7.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

7.2 Die Rekurrentin obsiegt mit ihren Anträgen in der Hauptsache. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP).

7.3 Nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) beträgt das Honorar in der Verwaltungsrechtspflege vor Verwaltungsbehörden pauschal Fr. 500.– bis Fr. 6'000.–. Für ein aussergewöhnlich aufwendiges Verfahren kann das Honorar um 100 Prozent erhöht werden (Art. 22 Abs. 2 HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Nach ständiger Praxis des Bau- und Umweltdepartementes wird für durchschnittlich schwierige Rekursverfahren (ohne Rekursaugenschein) regelmässig ein mittleres Honorar von Fr. 2'750.–, bzw. von Fr. 3'250.– mit Rekursaugenschein, zuzüglich Mehrwertsteuer festgesetzt, sofern ein begründeter Antrag auf Entschädigung der Mehrwertsteuer gestellt wurde.

7.4 Die Rechtsanwälte Marco Rossetti und Alex Kapsahili haben eine Kostennote in der Höhe von Fr. 6'745.45 eingereicht. Sie machen eine Honorarpauschale von Fr. 6'000.– zuzüglich Barauslagen von pauschal 4% sowie einen Mehrwertsteuerzuschlag geltend. Zur Begründung wird ausgeführt, der Angelegenheit liege eine relativ komplexe Vorgeschichte zugrunde, welche zur Darlegung des rechtlichen Standpunkts habe aufgearbeitet werden müssen. Zudem hätten sich im Verlauf des Verfahrens Änderungen im zugrundeliegenden Sachverhalt ergeben und es habe ein Augenschein stattgefunden. Vor diesem Hintergrund sei der Honorarrahmen auszuschöpfen. Die Rekursgegner machen hingegen geltend, die «Vorgeschichte» sei für die Beurteilung des Rekurses nicht von Relevanz gewesen und es sei lediglich der angemessene Aufwand zu entschädigen. Sofern überhaupt eine ausseramtliche Entschädigung zugesprochen werde, sei diese verhältnismässig herabzusetzen.

7.5 Die Rekurrentin begründet die Ausschöpfung des Honorarrahmens nach Art. 22 Abs. 1 Bst. a HonO mit der Komplexität der sachverhältnismässigen Vorgeschichte. Bei den sich im vorliegenden Verfahren stellenden bzw. aufgeworfenen Fragen handelt es sich im Wesentlichen jedoch um solche, die sich regelmässig bei der Beurteilung



von Bauvorhaben stellen. Die Rekurrentin sowie die Rekursgegner reichten zwar noch nach dem Schriftenwechsel zum erfolgten Augenschein Stellungnahmen ein, im Grundsatz beschränkten sich diese jedoch auf Wiederholungen und Ergänzungen zu den bereits aufgeworfenen Rechtsfragen. Insgesamt kann nicht von einem aussergewöhnlich komplizierten und zeitintensiven Verfahren gesprochen werden, sondern es handelt sich um ein durchschnittlich schwieriges und aufwändiges Rekursverfahren. Folglich rechtfertigt sich die Herabsetzung der Kostennote auf das Mass des üblicherweise von der Rekursinstanz zuzusprechenden mittleren Honorars. Die ausseramtliche Entschädigung wird folglich ermessensweise auf Fr. 3'250.–, plus 4% Barauslagen, insgesamt also Fr. 3'380.– festgelegt; sie ist von den Rekursgegnern zu bezahlen. Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugechnet.

7.6 Da die Rekursgegner mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

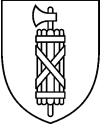
- a) Der Rekurs von A.____, Y.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.
- b) Ziffn. III.A./1 und 2 sowie Ziff. III.B./a des Beschlusses der Baukommission Z.____ vom 22. Dezember 2023 werden aufgehoben.

2.

- a) B.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'250.– auferlegt.
- b) Der am 26. Januar 2024 von Marco Rossetti, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

- a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. B.____ entschädigen A.____ ausseramtlich mit Fr. 3'380.–.
- b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin