



<b>Fall-Nr.:</b>	25-3401, 25-3500
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	09.01.2026
<b>Entscheiddatum:</b>	18.11.2025

## **BUDE 2025 Nr. 083**

**Baurecht, Art.2 Abs. 2 ZGB. Gemäss Lehre und Rechtsprechung gilt das Rechtsmissbrauchsverbot als allgemeiner Rechtsgrundsatz in der ganzen Rechtsordnung mit Einschluss des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Vollstreckungsrechts. Das Rechtsmissbrauchsverbot ermöglicht es, die Wirkungen des Gesetzes in bestimmten Fällen zu korrigieren, in denen die Ausübung eines geltend gemachten Rechts zu einer offensichtlichen Ungerechtigkeit führen würde. Es setzt der Ausübung eines Anspruchs, der formal im Einklang mit der Rechtsordnung steht, jedoch treuwidrig und damit unredlich geltend gemacht wird, eine ethisch-materielle Schranke (Erw. 3.1 f.). Vorliegend zeigt sich die rechtsmissbräuchliche Absicht der Rekursgegner, die bereits in einem früheren Rekursverfahren rechtskräftig aufgehobene Baubewilligung in Umgehung der einschlägigen Grenzabstandsvorschriften auf anderem Wege (durch Instrumentalisierung des Kaufvertrags- und Eigentumsrechts) zu erlangen (Erw. 3.5 f.). Beim Vorliegen von Rechtsmissbrauch ist die Rechtslage so zu beurteilen, wie sie sich ohne den Rechtsmissbrauch präsentieren würde (Erw. 3.9). Der Abschluss der Grundstückkaufverträge ist für die Beurteilung der Einhaltung des massgebenden Grenzabstands wegzudenken. Dies führt vorliegend dazu, dass aufgrund des rechtskräftigen Rekursentscheids hinsichtlich des gegen Westen einzuhaltenden Grenzabstands eine «res iudicata» vorliegt. Die Vorinstanz hätte daher nicht auf das Baugesuch eintreten dürfen (Erw. 3.9.2). Gutheissung der Rekurse. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)**

BUDE 2025 Nr. 83 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-3401/25-3500

## **Entscheid Nr. 83/2025 vom 18. November 2025**

---

Rekurrentin 1

**A.\_\_\_\_**,  
vertreten durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt,  
Museumstrasse 47, 9000 St.Gallen

Rekurrenten 2

**B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_**,  
**D.\_\_\_\_**,  
vertreten durch lic.iur. HSG Felix Ludwig, Rechtsanwalt,  
Poststrasse 1, 9100 Herisau

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat Z.\_\_\_\_** (Entscheid vom 22. April 2025)

---

Rekursgegner

**E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_**,  
vertreten durch Christoph Bernet, Rechtsanwalt, Trogenerstrasse 4,  
Postfach, 9450 Altstätten

---

Betreff

Baubewilligung (Neubau Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage,  
Wärmepumpe und Erdsonden)



## Sachverhalt

### A.

a) E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, beide Z.\_\_\_\_, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_, an der S.---\_\_\_\_ in Z.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 23. Juni 1993 überwiegend in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2). Ein Teil des Grundstücks liegt in der Grünzone (GR). Es ist mit einem Doppel Einfamilienhaus (Vers.-Nrn. 002 und 003) überbaut.

b) Das Grundstück Nr. 001 grenzt im Westen an das Grundstück Nr. 004 der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_, durch welches der «Dorfbach Z.\_\_\_\_» fliesst. Das Grundstück Nr. 004 ist der Grünzone (GR) zugeteilt. Zwischen der Grünzone (GR) und der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2) verläuft der Kirchweg, ein Gemeindegeweg 1. Klasse.

[...]

Ausschnitt Zonenplan Gde (Quelle: Geoportal SG)

### B.

a) Mit Baugesuch vom 15. Mai 2023 beantragten E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ beim Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Doppel Einfamilienhauses auf den damals noch getrennten Grundstücken Nrn. 001 und 005 sowie die Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen, Tiefgarage und Erdsonden auf dem neuen (vereinigten) Grundstück Nr. 001. Bei der Einreichung des Baugesuchs befand sich das Grundstück Nr. 001 noch gänzlich in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2).

[...]

Ausschnitt Zonenplan Gde (Quelle: Geoportal SG)

b) Innert der Auflagefrist erhoben u.a. A.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_ (Grundeigentümerin von Grundstück Nr. 006), vertreten durch lic.iur. Othmar Somm, Rechtsanwalt, St.Gallen, sowie B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_ (Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 007) durch ihren vormaligen Rechtsvertreter zwei Einsprachen gegen das Bauvorhaben.

c) Mit Projektänderungsgesuch vom 10. August 2023 beantragten E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ dem Gemeinderat eine Vergrösserung des Tiefgaragengeschosses und eine Verglasung eines Balkons im Obergeschoss. Dagegen erhoben wiederum die bisherigen Einsprecherinnen und Einsprecher durch ihre Vertreter, neu aber auch D.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_ (Grundeigentümer von Grundstück Nr. 008), Einsprachen.

d) Am 31. Oktober 2023 reichten E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ der Baubehörde ergänzende Gesuchsunterlagen ein, darunter eine «erweiterte Grenzabstandsverpflichtung auf Grundstück Nr. 004».



**e)** Mit Beschluss vom 12. Dezember 2023 erteilte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies sämtliche Einsprachen ab. Zur Begründung wurde geltend gemacht, dass namentlich der grosse Grenzabstand nach Westen eingehalten sei. Auf dieser Seite habe die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 004 der Bauherrschaft ein Näherbaurecht eingeräumt.

**f)** Gegen den Beschluss erhoben A.\_\_\_\_ sowie B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_ Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit BUDE Nr. 34/2024 vom 26. April 2024 wurden die Rekurse im Sinn der Erwägungen gutgeheissen und der Beschluss des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 12. Dezember 2023 aufgehoben. In den Erwägungen wurde unter anderem ausgeführt, dass der grosse Grenzabstand nach Westen verletzt sei. Zwar habe die Grundeigentümerin von Grundstück Nr. 004 mit der Bauherrschaft ein Näherbaurecht vereinbart. Der geplante Neubau könne so gemäss Vorinstanz bis zu 3,6 m näher an die Grenze gestellt werden, als es der geltende Grenzabstand erfordere. Diese Vereinbarung genüge jedoch nicht den Anforderungen an eine Grenzabstandsvereinbarung im Sinn von Art. 56 Abs. 2 des Baugesetzes (nGS 8, 134; abgekürzt BauG). Ausserdem befinde sich das Grundstück Nr. 004 in der Grünzone (GR) und stehe für eine künftige Überbauung von vornherein nicht zur Verfügung. Gemäss Baureglement der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 17. Dezember 2015 (BauR) seien in der Grünzone (GR) Bauten und Anlagen ausdrücklich nicht zulässig. Dem grossen Grenzabstand komme – zumal das Baureglement keine Ausnützungsziffer vorsehe – eine wichtige nutzungsbeschränkende Funktion zu, welche die zulässige Baudichte auf einem Baugrundstück in der Bauzone entscheidend beeinflusse. Würde ein Teil dieses Abstands in die Grünzone (GR) verlagert, führe das auf dem Baugrundstück unweigerlich zu einer Mehrausnützung, die in der Grünzone (GR) nicht mit einer entsprechenden Mindernutzung aufgewogen werden könne. Gegenüber dem in der Grünzone (GR) gelegenen Grundstück Nr. 004 gelte somit der Grundsatz des Verbots des interzonalen Nutzungstransfers, weshalb eine Grenzabstandsvereinbarung nicht möglich sei.

**g)** Die gegen den Rekursentscheid beim Verwaltungsgericht erhobene Beschwerde wurde zufolge Rückzugs mit Entscheid vom 5. Juli 2024 abgeschrieben. Der Rekursentscheid erwuchs damit in Rechtskraft.

### **C.**

**a)** Mit Schreiben vom 3. Mai 2024 wendeten sich E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ an den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_. Da das Bau- und Umweltdepartement die Grenzabstandsvereinbarung als unzulässig erachtet habe, beantragten sie die in der Vereinbarung bezeichnete Teilfläche zu erwerben, da so die «Problempunkte mit den Näherbaurecht aus dem Weg geräumt» würden. Die Gemeinde könne den Grundstücksteil schliesslich für einen Betrag von Fr. 1.– zurückkaufen.



**b)** Mit öffentlicher Beurkundung vom 20. August 2024 schlossen die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ einen Kaufvertrag über eine Teilfläche von 69 m<sup>2</sup> ab; abzutrennen von Grundstück Nr. 004 und zu vereinigen mit Grundstück Nr. 001. Im Kaufvertrag wurden die folgenden Konditionen vereinbart: Der Kaufpreis beträgt Fr. 30'000.– und ist zu verrechnen mit der bereits geleisteten Entschädigung für das von der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ gegenüber der Käuferschaft eingeräumte und hinfällig gewordene Näherbaurecht. Im Kaufvertrag wird der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ das Recht eingeräumt, die Kauffläche unentgeltlich weiter als öffentliche Spielplatzfläche bzw. Weg 1. Klasse zu nutzen. Sämtliche Unterhaltskosten für die Kauffläche gehen zu Lasten der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_. Zudem enthält der Kaufvertrag die Verpflichtung zur unentgeltlichen Rückübertragung der bezeichneten Teilfläche an die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ nach Durchführung und Vollendung der Ortsplanungsrevision, jedoch spätestens bis am 1. Januar 2030. Alle im Zusammenhang mit der Rückübertragung entstehenden amtlichen Kosten sind von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ zu tragen. Für den Fall, dass die Verpflichtung zur Rückübertragung nicht eingehalten wird, ist eine Konventionalstrafe von Fr. 200'000.–, zahlbar bis spätestens am 11. Januar 2030, vorgesehen.

[...]

Teilfläche 1 (Quelle: Kaufvertrag vom 20. August 2024)

**c)** Mit öffentlicher Beurkundung vom 7. Oktober 2024 schlossen die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ einen zweiten Kaufvertrag über eine Teilfläche von 53 m<sup>2</sup> mit den folgenden Konditionen ab: Der Kaufpreis beträgt Fr. 15'000.–. Im Kaufvertrag wird der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ auch hier das Recht eingeräumt, die Kauffläche unentgeltlich weiter als öffentliche Spielplatzfläche zu nutzen. Zudem enthält der Kaufvertrag die Verpflichtung zur Rückübertragung der Teilfläche an die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ zu einem Kaufpreis von Fr. 10'000.– nach Durchführung und Vollendung der Ortsplanungsrevision, jedoch spätestens bis am 1. Januar 2030. Alle im Zusammenhang mit der Rückübertragung entstehenden amtlichen Kosten sind von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ zu tragen. Die im Kaufvertrag vom 20. August 2024 vereinbarte Konventionalstrafe von Fr. 200'000.– wird analog auch für die Nichteinhaltung der Rückübertragung der gegenständlichen Teilfläche angewendet.

[...]

Teilfläche 2 (Quelle: Kaufvertrag vom 7. Oktober 2024)

#### **D.**

**a)** Mit Baugesuch vom 7. Oktober 2024 beantragten E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ bei der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ erneut die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen, einer Tiefgarage, einem Besucherparkplatz sowie einer Wärmepumpe mit zwei Erdsonden.



**b)** Innert der Auflagefrist vom 16. bis 29. Oktober 2024 erhoben A.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter sowie B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_, alle vertreten durch lic.iur Felix Ludwig, Rechtsanwalt, Herisau, zwei Einsprachen gegen das Bauvorhaben. Sie rügten zusammenfassend, mit dem Bauvorhaben werde die künftige Raumplanung unterlaufen, da das Gebiet nicht als Innenentwicklungsgebiet bezeichnet werde. Zudem missachte das Bauprojekt die Grundsätze der Gestaltung und Einordnung in das Wohnquartier und seine Umgebung. Auch gebe es diverse Verletzungen der Bauvorschriften bezüglich Grenzabstand, Sichtzonen der Tiefgaragenzufahrt, Erschliessung, Attikageschoss und Gewässerabstand.

**c)** Mit Beschluss vom 22. April 2025 erteilte der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen ab. In den Erwägungen wurde geltend gemacht, dass die Dimensionierung des Bauvorhabens den Regelbauvorschriften entspreche. Die Wohnzone (W2) werde im kommunalen Richtplan zwar nicht als Verdichtungsgebiet bezeichnet. Dies bedeute jedoch nur, dass hier keine zusätzlichen Siedlungsverdichtungsprojekte vorgesehen seien. Da das Bauvorhaben weder in einer Kern- noch in einer Schutzzone liege, sei lediglich das Verunstaltungsverbot massgebend. Ein Verstoss dagegen liege nicht vor. Der grosse Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag werde nunmehr eingehalten, da die Bauherrschaft den in der ursprünglichen Grenzabstandsvereinbarung bezeichneten Teilbereich zwischenzeitlich käuflich erworben habe. Der interzonale Nutzungstransfer käme folglich nicht zur Anwendung und ein Zonenabstand existiere nicht. Zudem sei die Erschliessung hinreichend und auch die Sichtzonen bezüglich der Tiefgarageneinfahrt seien sichergestellt. Das Attikageschoss sei regelkonform und beeinträchtige keine nachbarlichen Interessen. Da die Gemeinde noch keinen Gewässerraum ausgeschieden habe, beurteile sich dieser gemäss Übergangbestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (SR 814.201; abgekürzt GSchV) als Korridor über der Gewässerachse. Innerhalb dieses Gewässerraums liege nur der bestehende Vorplatz des Baugrundstücks, an dem lediglich Unterhalts-/Anpassungsarbeiten vorgenommen würden. Schliesslich seien auch die privatrechtlichen Einsprachen abzuweisen.

#### **E.**

**a)** Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 13. Mai 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 1; Rekurs Nr. 25-3401). Mit Rekursergänzung vom 27. Mai 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 22. April 2025 sei aufzuheben und das Baugesuch vom 7. Oktober 2024 sei abzuweisen, eventuell sei es zur Ergänzung bzw. Überarbeitung zurückzuweisen.
2. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1 % MWST.)



Zur Begründung wird geltend gemacht, das geplante Mehrfamilienhaus sei zu gross und wuchtig, sodass es sich nicht in das von Einfamilienhäusern geprägte Quartierbild einfüge. Der geplante Bau wirke verunstaltend und könne als Vorbild für weitere überdimensionierte Bauvorhaben dienen. Damit käme ihm präjudizielle Bedeutung zu. Gemäss kommunalem Richtplan gelte das Quartier «G. \_\_\_» nicht als Gebiet mit Innenentwicklungspotenzial. Das hätte bei der Baugesuchsbehandlung berücksichtigt werden müssen, weil das Neubauprojekt die im Richtplan beabsichtigte Entwicklung unterlaufe. Auch der Grenzabstand inklusive Mehrlängenzuschlag gegen Westen sei nicht eingehalten, wie bereits rechtskräftig im Entscheid BUDE Nr. 34/2024 festgestellt worden sei. Es sei nicht möglich, eine durch den Grenzabstand bedingte Mindernutzung in die Grünzone zu verlagern, da in dieser ein Bauverbot herrsche und so die nutzungsbeschränkende Funktion des Grenzabstands unterlaufen werde. Daher gehe es – auch ohne Zonenabstand – nicht an, einen Streifen Grünzone zu kaufen, um den fehlenden Grenzabstand einzuhalten. Das Verhalten der Rekursgegner sei rechtsmissbräuchlich, da der Erwerb des Grünzonenstreifens nur dazu diene, die Grenze temporär für die Erteilung der Baubewilligung zu verschieben. In den Kaufverträgen sei bereits eine Rückübertragung vereinbart und diese durch eine horrende Vertragsstrafe abgesichert worden. Die Vorinstanz habe betreffend Dorfbach noch keinen Gewässerraum ausgeschieden. Ausgehend von der Planaufgabe «Sondernutzungsplan Gewässerraumausscheidung im Siedlungsgebiet» sei jedoch von einem künftigen Gewässerabstand von 15 m auszugehen, sodass das Bauvorhaben den mutmasslichen Gewässerraum verletze. Zudem könne von einem bestehenden Vorplatz keine Rede sein, da eine umfassende Neugestaltung des Baugrundstücks erfolge. Schliesslich halte das Attikageschoss den Rücksprung unter dem 45-Grad-Winkel entlang der Ostfassade nicht ein.

**b)** Gegen den Beschluss des Gemeinderates Z. \_\_\_ vom 22. August 2025 erhoben auch B. \_\_\_ und C. \_\_\_ sowie D. \_\_\_ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 15. Mai 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 2; Rekurs Nr. 25-3500). Mit Rekursergänzung vom 11. Juni 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung der Gemeinde Z. \_\_\_ vom 22. April 2025 (Nr. 47-2024) sei – mit Einschluss des Einspracheentscheids – wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben und demzufolge das Baugesuch der Rekursgegner abzuweisen.
2. Eventualiter sei die Baubewilligung der Gemeinde Z. \_\_\_ vom 22. April 2025 (Nr. 47-2024) – mit Einschluss des Einspracheentscheids – wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben und zur Ergänzung und Neubeurteilung zurückzuweisen;



3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen  
(zzgl. 8.1% MWST).

Zur Begründung wird geltend gemacht, dass sich das Grundstück Nr. 001 seit Einreichung des ersten Baugesuchs vergrössert und eine neue Grenzziehung erfahren habe, sodass der Grenzabstand nun fast exakt eingehalten werden könne. Die Vorinstanz habe ihre kommunale Raumplanung noch nicht angepasst. Gemäss behördenverbindlichem Richtplan liege das Grundstück Nr. 001 in der Wohnzone (W2) nicht in einem Innenentwicklungsgebiet. Mit dem Verkauf des Grünzonenstreifens ermögliche die Vorinstanz eine unzulässige Verdichtung und umgehe den für die Verdichtung notwendigen partizipativen Umstrukturierungsprozess. Die Vorinstanz verstosse zudem gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Sie habe eingeräumt, dass die damalige Grenzabstandsvereinbarung von der Rekursinstanz als unzulässig beurteilt worden sei. Dennoch habe sie nicht den ordentlichen Rechtsweg gegen den Rekursentscheid gewählt. Sie habe vielmehr ihre eigene Rechtsauffassung über die der Rekursinstanz gestellt und den Rekursentscheid damit zu umgehen versucht, die Grundstücksgrenze in eine Nichtbauzone zu verschieben. Dies verstosse zudem gegen den raumplanerischen Grundsatz, dass Zonen- und Grundstücksgrenzen, wenn möglich, übereinstimmen sollten. Die Umgehungsabsicht der Rekursgegner zeige sich auch darin, dass der Verkauf der zweiten Teilfläche beschlossen worden war, nachdem sich der Verkauf der ersten Fläche als ungenügend herausgestellt habe. Ausserdem hätte sich die Vorinstanz nicht nur mit dem Verunstaltungsverbot befassen dürfen. Art. 3 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) gebe vor, dass die Landschaft zu schonen sei und sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen hätten. Auch Art. 11 BauR enthalte die Vorgabe, dass Bauten und Anlagen sich so in die Umgebung einzufügen hätten, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Beides sei vorliegend nicht erfüllt. Im Übrigen sei weiter festzuhalten, dass die minimale Beobachtungsdistanz der Tiefgaragenzufahrt in östliche Richtung nicht gegeben sei und das Attikageschoss in mehrfacher Hinsicht nicht den Regelbauvorschriften entspreche.

**F.**

**a)** Mit Schreiben vom 12. Juni 2025 verzichtet die Vorinstanz in den Rekursen 1 und 2 auf eine Stellungnahme und verweist auf die Vorakten.

**b)** Mit Vernehmlassung vom 16. Juli 2025 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch Christoph Bernet, Rechtsanwalt, Altstätten, mit separaten Eingaben, die Rekurse 1 und 2 unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die zulässige Dimensionierung des Bauvorhabens werde durch den Rahmen der Regelbauvorschriften definiert, die vorliegend alle eingehalten seien. Es würden keine erhöhten Ästhetikvorschriften gelten; insbesondere aus Art. 11 BauR könnten die Rekurrenten nichts für sich ableiten. Es gelte



daher nur das Verunstaltungsverbot, welches nicht verletzt sei. Überdies seien die zitierten Planungsgrundsätze vorliegend unbeachtlich, da im Baugesuchsverfahren einzig die allgemeinverbindlichen Bauvorschriften von Baureglement und kantonaler Gesetzgebung gelten würden. Mit der zukünftigen Bau- und Zonenordnung der Vorinstanz würde neu ein grosser Grenzabstand gegen Süden einzuhalten sein, was das Bauvorhaben auch erfülle. Dabei handle es sich nicht um eine Präjudizierung der Ortsplanung. Art. 92 Abs. 1<sup>bis</sup> des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) sei bereits eine bestehende Bauvorschrift übergeordneten Rechts und bestimme, dass der grosse Grenzabstand auf der Hauptwohnseite zu beachten sei, die sich am meisten gegen Süden richte. Mit dem Kauf der Grünzonenfläche werde zusätzlich der (geltende) Grenzabstand gegen Westen eingehalten. Einen Zonenabstand gebe es nicht; die Funktion sowie Benützung der Grünzone (GR) blieben durch das Bauvorhaben unberührt. Der Kaufpreis von Fr. 45'000.– sei mit einem Quadratmeterpreis von Fr. 368.– nicht zu gering. Der Grund für die Rückübertragung des erworbenen Grundstückteils liege in dem bereits erwähnten Umstand, dass der Grenzabstand bei der Einführung der neuen Bau- und Zonenordnung eine Änderung erfahren werde und das Baugrundstück bereits die zukünftigen Grenzabstandregelungen einhalte. Deswegen werde der Erwerb des Grünstreifens nach Abschluss der Ortsplanungsrevision hinfällig. Beachte man den geltenden (kleinen) Grenzabstand gegen Süden, würde der Neubau mit der Rechtskraft der neuen Rechtsgrundlagen unmittelbar rechtswidrig werden. Das Attikageschoss könne bei Einhaltung der Maximalfläche ungleich bzw. abweichend auf dem Dachgeschoss verteilt werden. Nachbarliche Interessen würden durch die Gestaltung des Attikageschosses keine verletzt.

c) Mit Schreiben vom 26. August 2025 lässt sich die Rekurrentin 1 im Rekurs 1 zur Stellungnahme der Rekursgegner vom 16. Juli 2025 vernehmen. Der Trick der Rekursgegner eines fingierten Landerwerbs sei rechtsmissbräuchlich. Mit der temporären Grenzverschiebung werde das Verbot, in der Grünzone liegendes Land als Grenzabstand zu verwenden, unterlaufen. Ausserdem beriefen sich die Rekursgegner wiederholt auf künftiges Recht, obwohl eine Vorwirkung dessen ausgeschlossen sei.

## **G.**

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

## **Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen



auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

**1.2** Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**1.3** Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigungen sind gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist einzutreten.

## **2.**

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das BauG vom 6. Juni 1972 aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 22. April 2025. 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/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

## **3.**

Die Rekurrenten machen geltend, die Rekursgegner verhielten sich rechtsmissbräuchlich, indem sie mit dem Kauf eines Teils des Grundstücks Nr. 004, welches in der Grünzone liege, nur formell und temporär eine Grenzverschiebung für die Erteilung der Baubewilligung bezweckten.

**3.1** Gemäss Lehre und Rechtsprechung gilt das Rechtsmissbrauchsverbot als allgemeiner Rechtsgrundsatz in der ganzen Rechtsordnung mit Einschluss des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Vollstreckungsrechts. Es bildet Bestandteil des schweizerischen Ordre public und ist von jeder Instanz von Amtes wegen anzuwenden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 4A\_496/2024 vom 5. Februar 2025 Erw. 3.2; BGE 128 III 201 Erw. 1c; BGE 122 II 193 Erw. 1c/ee; TH. GÄCHTER, Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht, Zürich 2005, S. 118 ff.). Dies wird heute nicht mehr nur aus Art. 2 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB) abgeleitet, wonach der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz findet. Eine zusätzliche Grundlage, und zwar bereits auf Verfassungsstufe, enthalten Art. 5 Abs. 3 sowie Art. 9 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV), wonach die Organe des Staates und Privatpersonen nach Treu und Glauben handeln müssen (Urteile des Bundesgerichtes 1C\_590/2013, 1C\_591/2013, 1C\_592/2013 vom 26. November 2014 Erw. 7.2; 1C\_102/2017 vom 16. Januar 2018 Erw. 2.2; Urteil des Verwaltungsgerichtes Schwyz EGV-SZ 2022 B 8.1 vom 26. Oktober 2022 Erw. 3.2.3).



**3.2** Das Rechtsmissbrauchsverbot ermöglicht es, die Wirkungen des Gesetzes in bestimmten Fällen zu korrigieren, in denen die Ausübung eines geltend gemachten Rechts zu einer offensichtlichen Ungerechtigkeit führen würde. Es setzt der Ausübung eines Anspruchs, der formal im Einklang mit der Rechtsordnung steht, jedoch treuwidrig und damit unredlich geltend gemacht wird, eine ethisch-materielle Schranke (BGE 143 III 279 Erw. 3.1; Urteil des Bundesgerichtes 2C\_574/2020 vom 27. Juli 2021 Erw. 5.2). Typische Fälle des Rechtsmissbrauchs sind das Fehlen eines Interesses an der Ausübung eines Rechts, die zweckwidrige Nutzung einer Rechtsinstitution, das offensichtliche Missverhältnis der beteiligten Interessen, die rücksichtslose Ausübung eines Rechts oder widersprüchliches Verhalten (BGE 140 III 583 Erw. 3.2.4; BGE 137 III 625 Erw. 4.3; BGE 135 III 162 Erw. 3.3.1).

**3.3** Die zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts liegt vor, wenn das betreffende Institut zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die es nicht schützen will bzw. die nichts mehr mit der Grundidee und den Zwecken gemein haben, die mit dem betreffenden Institut vernünftigerweise verfolgt werden (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_285/2019 vom 28. Januar 2020 Erw. 4.1; HAUSHEER/JAUN, Die Einleitungsartikel des ZGB, Stämpflis Handkommentar, Bern 2003, Art. 1 – 10 N 126). Die zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts führt zu einem Ergebnis, das zwar formal im Einklang mit dem Buchstaben des Gesetzes steht, materiell jedoch dem Zweck der Regelung widerspricht (BGE 134 I 65 Erw. 5.1). Das rechtsmissbräuchliche Verhalten zeichnet sich dadurch aus, dass gezielt ein solcher gesetzlich nicht gewollter Zustand erreicht wird (M. KRADOLFER, in: Ehrenzeller und weitere [Hrsg.], Die Schweizerische Bundesverfassung, St.Galler Kommentar, 4. Aufl., Zürich/St.Gallen 2023, Art. 9 N 124). Es besteht oftmals ein enger Zusammenhang mit der Absicht einer Gesetzesumgehung (M. KRADOLFER, a.a.O., Art. 9 N 126; vgl. auch H. HONSELL, in: Geiser/Fountoulakis [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, 6. Aufl., Basel 2018, Art. 2 N 51). So liegt Rechtsmissbrauch auch dann vor, wenn ein Rechtssuchender die Anwendung einer Norm, die ein bestimmtes Ergebnis vorschreibt oder verbietet, durch eine andere Norm oder ein Rechtsinstitut umgeht, mit der dieses Ergebnis scheinbar rechtmässig erreicht werden kann (BGE 142 II 206 Erw. 2.3). Beim Vorliegen von Rechtsmissbrauch ist die Rechtslage so zu beurteilen, wie sie sich ohne den Rechtsmissbrauch präsentieren würde (M. KRADOLFER, a.a.O., Art. 9 N 128). Diesfalls muss die umgangene Norm also ungeachtet der rechtlichen Konstruktion, die zu ihrer Umgehung entwickelt worden ist, angewendet werden (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_102/2017 vom 16. Januar 2018 Erw. 2.2; BGE 142 II 206 Erw. 2.3).

**3.4** Um sanktioniert zu werden, muss ein Rechtsmissbrauch offensichtlich sein. Die Behörde, die die umgangene Norm durchsetzen will, muss das Vorliegen eines Rechtsmissbrauchs nachweisen oder zumindest einen ernsthaften Verdacht in diese Richtung belegen. Es ist



nicht einfach, die Umgehung abzugrenzen von der geschickten Nutzung einer vom Gesetz nicht ausgeschlossenen Möglichkeit. Dies zu entscheiden, erfordert eine Würdigung des Einzelfalls aufgrund der gesamten Umstände (BGE 144 II 49 Erw. 2.2; BGE 142 II 206 Erw. 2.5; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_285/2019 vom 28. Januar 2020 Erw. 4.1).

**3.5** Vorliegend ersuchten die Rekursgegner die Vorinstanz erstmals im Mai 2023 um die Baubewilligung für den Bau eines Mehrfamilienhauses. Zwar erteilte die Vorinstanz die Bewilligung, allerdings hob das Bau- und Umweltdepartement mit Entscheid Nr. 34/2024 vom 26. April 2024 diese aufgrund der unzulässigen Grenzabstandsvereinbarung und der Verletzung des Grenzabstands rechtskräftig auf. Bereits wenige Tage nach Eröffnung des Rekursentscheids ersuchten die Rekursgegner die Vorinstanz darum, einen Teil des angrenzenden Grundstücks Nr. 004 erwerben zu dürfen, damit die «Problempunkte mit den Näherbaurecht aus dem Weg geräumt» würden und boten der Vorinstanz an, dass sie die verkaufte Fläche zu einem Preis von Fr. 1.– zurückkaufen könne. Bereits darin zeigt sich die Absicht der Rekursgegner, den Kaufvertrag zu dem Zweck zu schliessen, die festgestellte Unzulässigkeit des Näherbaurechts und damit die Grenzabstandsvorschriften zu umgehen. Die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ und Rekursgegner schlossen sodann im August 2024 tatsächlich einen ersten Kaufvertrag über eine Teilfläche von 69 m<sup>2</sup> ab. Im Oktober 2024 wurde eine zweite Teilfläche von 53 m<sup>2</sup> verkauft, welche die erste erweitert. Auch die Modalitäten der Kaufverträge geben Aufschluss darüber, dass das Interesse der Rekursgegner einzig darin liegt, die rechtskräftig aufgehobene Baubewilligung auf anderem Weg zu erhalten. Nicht nur wird der Gemeinde das Recht eingeräumt, die Kauffläche unentgeltlich weiter als öffentliche Spielplatzfläche und Weg zu nutzen. Ferner soll die Gemeinde weiterhin für sämtliche Unterhaltskosten der verkauften Fläche aufkommen. Sodann sind in den Kaufverträgen bereits die Rückabwicklungen des Kaufs fixiert, die spätestens bis am 1. Januar 2030 zu erfolgen haben und mit einer Konventionalstrafe von Fr. 200'000.–, ein Vielfaches des Kaufpreises, gesichert sind. Auch in den vertraglich vereinbarten Kauf- und Rückkaufpreisen zeigt sich die Absicht der Rekursgegner, den Erwerb der Teilfläche des Grundstücks Nr. 004 einzig als Instrument zur Erlangung der Baubewilligung vorzunehmen: es ist auffallend, dass der Gesamtkaufpreis für beide Teilflächen Fr. 45'000.– beträgt, während die Vorinstanz nur einen Rückkaufspreis von Fr. 10'000.– zu errichten hat. Unabhängig von der Tatsache, dass der Kaufpreis im Umfang von Fr. 30'000.– durch die von den Rekursgegnern für die Gewährung des hinfällig gewordenen Näherbaurechts bereits geleistete Zahlung getilgt werden soll, verbleibt den Rekursgegnern insgesamt ein «Verlust» von Fr. 35'000.– durch die Diskrepanzen zwischen Kauf- und Rückkaufpreisen. Hinzu kommt, dass die Rekursgegner auch alle im Zusammenhang mit der Rückübertragung anfallenden Kosten wie Handänderungssteuer, Beurkundungs- und Grundbuchgebühren oder die Vermessungs- und Vermarktungskosten zu tragen haben. Eine solche



Vereinbarung ist offensichtlich nur sinnvoll, wenn damit der Erhalt der Baubewilligung abgegolten werden soll.

**3.6** Die Rekursgegner verfehlen schlüssig darzulegen, inwiefern die Kaufverträge einem anderen Zweck dienen sollten, als die zum Zweck der Erteilung der Baubewilligung vorgenommene Eigentumsübertragung wieder rückgängig zu machen. Sie argumentieren, dass sich die Rechtslage mit der künftigen Bau- und Zonenordnung der Vorinstanz so ändern werde, dass nicht mehr der geltende Grenzabstand gegen Westen, sondern stattdessen ein grosser Grenzabstand gegen Süden von 8 m massgebend sein werde, den das Bauvorhaben einhalte. Es handle sich nicht um eine unzulässige Präjudizierung der Ortsplanungsrevision; schliesslich sei Art. 92 Abs. 1<sup>bis</sup> PBG bereits geltendes Recht und schreibe die beschriebene Handhabung des Grenzabstands vor. Angesichts dieser Rechtsgrundlage werde der erworbene Grundstücksteil nach Inkrafttreten des neuen Baureglements hinfällig und eine Rückübertragung an die Vorinstanz folgerichtig.

**3.7** Dabei verkennen die Rekursgegner Folgendes: Mit ihrer Argumentation wollen sie aufzeigen, dass das geplante Vorhaben mit dem Inkrafttreten der neuen Rahmennutzungsplanung aufgrund der neuen Grenzabstandsregelung materiell rechtswidrig werden würde. Die Argumentation der Rekursgegner greift insofern zu kurz, als sie dann ihr Bauvorhaben – ihrer Argumentation folgend – auf sämtliche künftigen Regelbauvorschriften hätten abstimmen müssen, wenn sie erreichen wollen, dass das Vorhaben den künftigen Bestimmungen der neuen Rahmennutzungsplanung entspricht. Ungeachtet dessen ist Art. 92 Abs. 1<sup>bis</sup> PBG nicht direkt anwendbar (vgl. Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 [Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1]). Seine Anwendung setzt eine Anpassung des kommunalen Zonenplans und Baureglements voraus (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1, S. 2 f.). Für die Anpassung der Zonenpläne und Baureglements räumt Art. 175 Abs. 1 PBG den Gemeinden eine Frist von zehn Jahren ein. Nachdem das PBG am 1. Oktober 2017 in Kraft getreten ist, verbleibt den Gemeinden noch eine Zeitspanne von zwei Jahren für die Anpassung an das neue Recht. Die öffentliche Auflage der neuen Rahmennutzung der Gemeinde Z. \_\_\_ ist noch nicht erfolgt. Es ist damit zum jetzigen Zeitpunkt offen und nicht bestimmbar, wann die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Z. \_\_\_ in Kraft treten wird. Selbst, wenn eine solche Regelung hinsichtlich eines grossen Grenzabstands eingeführt werden würde, was zum jetzigen Zeitpunkt völlig offen und von den Rekursgegner auch nicht substantiiert aufgezeigt wird, wäre eine Vorwirkung neuen Rechts ohnehin unzulässig. Die Vorwirkung widerspricht sowohl dem Gesetzmässigkeitsprinzip als auch dem Grundsatz der Rechtssicherheit (vgl. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2005/III/8; BUDE Nr. 112/2023 vom 18. Dezember 2023 Erw. 3.6.3). Eine Ausnahme besteht dann, wenn für die Vorwirkung eine besondere gesetzliche Grundlage im geltenden Recht besteht (BDE Nr. 54/2011 vom 7. November 2011 Erw. 4.2.1). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Wie die Rekursgegner selbst angeben, sind für die



Beurteilung des Bauvorhabens einzig die «allgemeinverbindlichen Bauvorschriften», d.h. die geltenden Vorschriften, massgebend.

**3.8** Aufgrund es vorstehend Dargelegten zeigt sich die rechtsmissbräuchliche Absicht der Rekursgegner, die rechtskräftig aufgehobene Baubewilligung in Umgehung der einschlägigen Grenzabstandsvorschriften auf anderem Wege (durch Instrumentalisierung des Kaufvertrags- und Eigentumsrechts) zu erlangen (vgl. dazu eine in Teilen ähnliche Sachverhaltskonstellation, in der das Bundesgericht die Annahme rechtsmissbräuchlichen Verhaltens geschützt hat: Urteil des Bundesgerichtes 1C\_400/2010 vom 16. Februar 2011).

**3.9** Beim Vorliegen von Rechtsmissbrauch ist die Rechtslage so zu beurteilen, wie sie sich ohne den Rechtsmissbrauch präsentieren würde (vgl. vorstehend Erw. 3.3); das rechtsmissbräuchliche Verhalten ist also wegzudenken. Vorliegend sind die in Umgehungsabsicht geschlossenen Grundstückkaufverträge somit unbeachtlich. Für den rechtserheblichen Sachverhalt ist folglich die Grenze zwischen den Grundstück Nrn. 001 und 004 massgebend, wie sie vor dem Erwerb der Teilfläche des Grundstücks Nr. 004 verlaufen ist. Der Grenzverlauf ist mithin derselbe wie im Sachverhalt, der BUDE Nr. 34/2024 vom 26. April zu Grunde lag. In ebenjenem Rekursentscheid wurde rechtskräftig festgestellt, dass das Bauvorhaben in diesem Fall den massgebenden grossen Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag gegen Westen verletzt. Fraglich ist somit, ob die Vorinstanz das Baugesuch der Rekursgegner überhaupt hätte beurteilen dürfen.

**3.9.1** Eine abgeurteilte Sache («res iudicata») ist gegeben, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist. Dies trifft zu, falls ein Anspruch aus demselben Rechtsgrund und gestützt auf denselben Sachverhalt erneut zur Beurteilung unterbreitet wird und sich wieder die gleichen Parteien gegenüberstehen (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_590/2021 vom 13. Februar 2023 Erw. 5.4; BGE 144 I 11 Erw. 4.2; BGE 139 III 126 Erw. 3.2.3). Dagegen liegt beispielsweise keine «res iudicata» vor, wenn das neue Projekt Änderungen aufweist, mit welchen die im vorangegangenen Verfahren festgestellte Baurechtswidrigkeit behoben werden soll oder wenn sich die massgeblichen tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit dem Bauentscheid geändert haben (VerwGE B 2024/57 vom 23. Dezember 2024 Erw. 2.4). Liegt eine abgeurteilte Sache vor, so darf die Verwaltung auf ein Gesuch um deren Neubeurteilung nicht eintreten (VerwGE B 2024/57 vom 23. Dezember 2024 Erw. 2.3, Urteil des Bundesgerichtes 1C\_2/2023 vom 2. Juni 2023 Erw. 3.3; R. WIEDERKEHR/K. PLÜSS, Praxis des öffentlichen Verfahrensrechts, Bern 2020, N 3304 f.).

**3.9.2** Wie vorstehend erwähnt, ist der Sachverhalt in Bezug auf den Grenzverlauf des Grundstücks Nr. 001 im Baugesuch vom 7. Oktober 2024 im Vergleich zum rechtskräftig beurteilten Baugesuch vom 15. Mai 2023 unverändert, da die beiden abgeschlossenen Grundstückkaufverträge wegzudenken sind. Mit dem Baugesuch vom



7. Oktober 2024 erfuhr das Bauvorhaben der Rekursgegner gegenüber dem rechtskräftig aufgehobenen Baugesuch vom 15. Mai 2023 überdies keine Änderungen (wie etwa eine Verkleinerung oder Verschiebung des Gebäudekörpers) hinsichtlich des Grenzabstands gegen Westen. Folglich liegt betreffend die Einhaltung des Grenzabstands gegen Westen der gleiche Sachverhalt vor wie im rechtskräftigen BUDE Nr. 34/2024 vom 26. April 2024. Es liegt daher eine abgeurteilte Sache vor. Die Vorinstanz hätte auf das Baugesuch vom 7. Oktober 2024 nicht eintreten dürfen. Selbst wenn keine «res iudicata» angenommen würde, würde dies nicht zur Bestätigung der Baubewilligung führen. Das Wegdenken der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge hätte zur Folge, dass die Baubewilligung erneut wegen der Verletzung des Grenzabstands aufgehoben werden müsste.

#### **4.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekursgegner mit den beiden abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen in rechtsmissbräuchlicher Weise versuchen, die aufgrund einer Verletzung des Grenzabstands mit BUDE Nr. 34/2024 vom 26. April 2024 rechtskräftig verweigerte Baubewilligung auf anderem Weg zu erhalten. Der Abschluss der Kaufverträge ist daher für die Beurteilung der Einhaltung des massgebenden Grenzabstands wegzudenken. Dies führt vorliegend dazu, dass aufgrund des rechtskräftigen BUDE Nr. 34/2024 vom 26. April 2024 hinsichtlich des gegen Westen einzuhaltenden Grenzabstands eine «res iudicata» vorliegt. Die Vorinstanz hätte daher nicht auf das Baugesuch eintreten dürfen. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 22. April 2025 sind deshalb aufzuheben. Die Rekurse erweisen sich als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Angesichts dieses Verfahrensausgangs erübrigt es sich, auf die weiteren Vorbringen der Rekurrenten einzugehen.

#### **5.**

**5.1** 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 für die beiden Rekurse jeweils Fr. 2'000.–, insgesamt also Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 008.5). Dem Ausgang der Verfahren entsprechend haben die Rekursgegner die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96<sup>bis</sup> VRP).

**5.2** Der von der Rekurrentin 1 im Rekurs 1 am 21. Mai 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

**5.3** Der von den Rekurrenten 2 im Rekurs 2 am 10. Juni 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

#### **6.**

Rekurrenten und Rekursgegner stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



**6.1** 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**6.2** Die Rekurrentin 1 obsiegt im Rekurs 1 mit ihren Anträgen. 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<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

**6.3** Die Rekurrenten 2 obsiegen auch im Rekurs 2 mit ihren Anträgen. 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<sup>bis</sup> VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

**6.4** 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 Nr. 25-3401 von A.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

**b)** Der Rekurs Nr. 25-3500 von B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ sowie D.\_\_\_\_, alle Z.\_\_\_\_, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

**c)** Der Beschluss des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 22. April 2025 wird aufgehoben.

### **2.**

**a)** E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_, beide Z.\_\_\_\_, wird für die beiden Rekursverfahren Nrn. 25-3401 und 25-3500 unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von gesamthaft Fr. 4'000.– auferlegt.



**b)** Der am 21. Mai 2025 von A.\_\_\_\_ im Rekursverfahren Nr. 25-3401 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

**c)** Der am 10. Juni 2025 von H.\_\_\_\_, Y.\_\_\_\_, im Rekursverfahren Nr. 25-3500 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

**3.**

**a)** Das Begehren von A.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekursverfahren Nr. 25-3401 wird gutgeheissen. E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ entschädigen A.\_\_\_\_ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

**b)** Das Begehren von B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ sowie D.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekursverfahren Nr. 25-3500 wird gutgeheissen. E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ entschädigen B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ sowie D.\_\_\_\_ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

**c)** Die Begehren von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin