



**Fall-Nr.:** AK.2022.475-AK  
**Stelle:** Kantonsgericht  
**Rubrik:** Strafkammer und Anklagekammer  
**Publikationsdatum:** 06.07.2023  
**Entscheiddatum:** 10.05.2023

### Entscheid Kantonsgericht, 10.05.2023

**Art. 382 StPO (SR 312.0), Art. 162 PBG (sGS 731.1) Beschwerdelegitimation bei Verletzung von Bauvorschriften. Bauvorschriften schützen hauptsächlich öffentliche Interessen, aber nicht nur. Sie können ausser der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz der Nachbarn dienen. Es ist im Einzelnen zu prüfen, welche Bauvorschrift verletzt worden sein könnte und ob die entsprechende Norm die Allgemeinheit, den Nachbarn oder beide zusammen schützt.**

Präsident

A.\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt X.\_\_\_\_

gegen

B.\_\_\_\_

C.\_\_\_\_

Beschwerdegegner

gegen

Untersuchungsamt St. Gallen, St. Leonard-Strasse 7, 9001 St. Gallen, Vorinstanz,

betreffend



Einstellung

### Sachverhalt

A.- A.\_\_\_\_ ist Eigentümer der Liegenschaft E.\_\_\_\_ in [...]. Am 2. November 2021 liess er beim Untersuchungsamt St. Gallen Strafanzeige gegen B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, die Eigentümer der benachbarten Liegenschaft F.\_\_\_\_, einreichen wegen Verletzung von Bauvorschriften. Er wirft ihnen im Wesentlichen vor, das Untergeschoss der Liegenschaft ohne Bewilligung umgebaut zu haben. Dadurch sei eine 2-Zimmer-Wohnung mit 35 m<sup>2</sup> entstanden, welche vermietet werde. Eine solche Nutzung des Untergeschosses sei nie bewilligt worden.

B.- Das Untersuchungsamt St. Gallen stellte A.\_\_\_\_ mit Parteimitteilung vom 8. März 2022 die Einstellung des Verfahrens gegen B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ in Aussicht und räumte ihm eine Frist von 10 Tagen für allfällige Beweisanträge ein. Innert mehrmals erstreckter Frist reichte er am 4. Mai 2022 eine Stellungnahme zur Parteimitteilung ein. Nach einem personellen Wechsel in der Fallführung verfügte das Untersuchungsamt St. Gallen am 9. Mai 2022, dass A.\_\_\_\_ im Verfahren [...] keine Parteistellung zukomme. Dagegen erhob dieser am 20. Mai 2022 Beschwerde an die Anklagekammer, welche die Verfügung mit Entscheid AK.2022.193-AK vom 4. August 2022 aus formellen Gründen (Verletzung des rechtlichen Gehörs) aufhob und die Angelegenheit zu neuer Verfügung über die Frage der Parteistellung des Beschwerdeführers an das Untersuchungsamt St. Gallen zurückwies. Mit Verfügung vom 24. Oktober 2022 gewährte das Untersuchungsamt St. Gallen A.\_\_\_\_ die Parteistellung.

C.- Am 15. November 2022 stellte das Untersuchungsamt St. Gallen das Strafverfahren gegen B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ mit jeweils separater Verfügung ein. Dagegen erhob der anwaltlich vertretene A.\_\_\_\_ am 28. November 2022 jeweils Beschwerde an die Anklagekammer und beantragte, die angefochtenen Einstellungen seien vollumfänglich aufzuheben. Die Angelegenheit sei zur Durchführung eines ordentlichen Strafverfahrens gegen die beiden Beschuldigten wegen Widerhandlung gegen das Planungs- und Baugesetz an die Vorinstanz zurückzuweisen. Prozessual seien die beiden Beschwerden zu vereinigen. Am 5. Dezember 2022 ging die fristgemäss bezahlte Sicherheitsleistung für beide Verfahren (AK.2022.475-AK und AK.2022.476-AK) von je



Fr. 1'000.– ein. Das Untersuchungsamt St. Gallen übermittelte der Anklagekammer am 12. Dezember 2022 die Akten und beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner liessen sich innert erstreckter Frist am 31. Januar 2023 vernehmen und ebenfalls die kostenfällige Abweisung der Beschwerde beantragen. Darauf replizierte der Beschwerdeführer innert erstreckter Frist am 20. Februar 2023, worauf sich die Beschwerdegegner am 6. März 2023 ebenfalls nochmals vernehmen liessen. Schliesslich reichte der Beschwerdeführer am 31. März 2023 erneut eine Stellungnahme ein. Auf die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

### Erwägungen

1.- Gemäss Art. 30 StPO können die Staatsanwaltschaft und die Gerichte aus sachlichen Gründen Strafverfahren vereinen. Diese Bestimmung kann im Rechtsmittel- und damit auch im Beschwerdeverfahren sinngemäss angewendet werden (Art. 379 StPO). Den Verfahren AK.2022.475-AK und AK.2022.476-AK liegt derselbe Sachverhalt zugrunde. Der Beschwerdeführer bezichtigt die Beschwerdegegner, dieselben strafbaren Handlungen begangen zu haben. Zudem hängen die Beschwerden auch inhaltlich zusammen, weshalb die beiden Verfahren antragsgemäss zu vereinigen sind.

2.- Gegen Verfügungen der Staatsanwaltschaft ist die Beschwerde zulässig (Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO). Grundsätzlich ist die Anklagekammer als Kollegialgericht für die Beurteilung zuständig (Art. 17 EG-StPO). Sind ausschliesslich Übertretungen betroffen, ist hingegen der Präsident der Anklagekammer als Verfahrensleiter zuständig (Art. 395 lit. a StPO). Verfahrensgegenstand ist die Einstellung von Strafverfahren wegen Verletzung von Bauvorschriften gemäss Art. 132 des alten Baugesetzes (aBauG) und Art. 162 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; sGS 731.1). Beide Bestimmungen sind Übertretungstatbestände (vgl. Art. 103 StGB), weshalb die Entscheidzuständigkeit beim Präsidenten der Anklagekammer liegt. Der Beschwerdeführer reichte die Beschwerde innert der 10-tägigen Beschwerdefrist gemäss Art. 396 Abs. 1 StPO ein. Insoweit sind die Eintretensvoraussetzungen erfüllt.



3.- a) Als weitere Eintretensvoraussetzung ist zu prüfen, ob der Beschwerdeführer zur Ergreifung der Beschwerde berechtigt ist, was von den Beschwerdegegnern bestritten wird. Zur Erhebung der Beschwerde legitimiert ist, wer ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat (Art. 382 Abs. 1 StPO). Ein solches und damit eine Beschwer ist nur dann zu bejahen, wenn der Beschwerdeführer selbst in seinen eigenen Rechten unmittelbar und direkt betroffen ist. Eine blosser Reflexwirkung bzw. Fälle, in denen Personen nur faktisch und nicht in einer eigenen Rechtsposition oder nur mittelbar bzw. indirekt in ihren Rechten betroffen sind, vermögen eine Beschwerdelegitimation nicht zu begründen (BGE 140 IV 155 E. 3.2; Guidon, Die Beschwerde gemäss Schweizerischer Strafprozessordnung, Diss. 2011, N 233 und 248; Oberholzer, Strafprozessrecht, 4. Aufl. 2020, N 2039 ff.; BSK StPO-Mazzucchelli/Postizzi, 2. Aufl. 2014, Art. 115 N 21; vgl. auch Art. 105 Abs. 2 StPO).

Schützt ein Straftatbestand primär allgemeine, öffentliche Interessen, so gilt auch jene Person als Geschädigte und damit unmittelbar in ihren Rechten betroffen, deren private Interessen materieller oder ideeller Natur durch die Straftat unmittelbar (mit-)beeinträchtigt wurden. Keine Geschädigtenqualität begründet demgegenüber eine lediglich mittelbare Beeinträchtigung, die erst durch das Hinzukommen weiterer Elemente (wie z.B. eine Schadenersatzpflicht aus Vertrag oder Gesetz) eintritt (Guidon, a.a.O., N 279 m.w.H.; vgl. auch BGE 129 IV 95 E. 3.1 m.w.H.). Bei Straftaten gegen kollektive Interessen reicht es für die Annahme der Geschädigtenstellung im Allgemeinen aus, dass das von der geschädigten Person angerufene Individualrechtsgut durch den verletzten Straftatbestand auch nur nachrangig oder als Nebenzweck geschützt wird und der Straftatbestand in erster Linie dem Schutz kollektiver Rechtsgüter dient (BGer 1B\_197/2021 vom 12. Januar 2022 E. 2.2; BGE 140 IV 155 E. 3.2; BSK StPO-Mazzucchelli/Postizzi, Art. 115 N 21, N 46).

b) Der Beschwerdeführer erstattete Strafanzeige gegen die Beschwerdegegner, weil diese sich gemäss Art. 132 aBauG bzw. Art. 162 PBG strafbar gemacht hätten. Nach Art. 162 PBG, der seit 1. Oktober 2017 in Kraft ist, wird unter anderem mit Busse bestraft, wer ohne Bewilligung der zuständigen Behörde bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen erstellt, verändert, abbricht oder nutzt (lit. a) oder wer ohne Bewilligung der zuständigen Behörden von bewilligten Projekten abweicht oder Bedingungen und



Auflagen von Baubewilligungen verletzt (lit. b). Fast gleich lautete der bis 30. September 2017 geltende Art. 132 aBauG. Bauvorschriften schützen hauptsächlich öffentliche Interessen, aber nicht nur. Sie können ausser der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz der Nachbarn dienen. Namentlich kommt den Bestimmungen über die äusseren Abmessungen der Gebäude und die Ausnützung des Bodens nach der Rechtsprechung auch eine nachbarschützende Funktion zu (vgl. BGer 1B\_197/2021 vom 12. Januar 2022 E. 2.3, 6B\_925/2017 vom 16. Oktober 2017 E. 3, 6B\_761/2016 vom 16. Mai 2017 E. 3.4.5; Zürcher Kommentar StPO-Lieber, 3. Aufl. 2020, Art. 115 N 3; Oberholzer, a.a.O., N 543). Es stellt sich deshalb die Frage, wer Träger der durch die vom Beschwerdeführer als verletzt gerügten Strafnormen geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsgüter ist. Zu prüfen ist im Einzelnen, welche Bauvorschrift verletzt worden sein könnte und ob die entsprechende Norm die Allgemeinheit, den Nachbarn oder beide zusammen schützt. Für die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers genügt deshalb eine Verletzung des baurechtlichen Übertretungstatbestands allein nicht. Vorausgesetzt ist vielmehr, dass eine vom Übertretungstatbestand erfasste Bauvorschrift verletzt wurde, die auch den Nachbarn schützen soll.

c) Der Beschwerdeführer wirft den Beschwerdegegnern im Wesentlichen vor, einen Teil des Untergeschosses der Liegenschaft, und zwar ein bestehendes Wohnzimmer und einen dahinterliegenden Abstellraum, ohne Bewilligung umgebaut zu haben. Dadurch sei eine 2-Zimmer-Wohnung mit 35 m<sup>2</sup> entstanden, welche vermietet werde. Eine solche Nutzung des Untergeschosses sei nie bewilligt worden. Dadurch seien verschiedene Bestimmungen verletzt worden. So werde die maximal zulässige Ausnützung überschritten (Art. 61 aBauG) und die Einliegerwohnung sei nicht mit Art. 24 des Baureglements der Gemeinde [...] vereinbar, da sie ausschliesslich gegen Norden ausgerichtet sei. Zudem werde gegen Art. 15 BauR verstossen, weil es an einem zusätzlichen Autoabstellplatz mangle, und die Abgrabungsbestimmungen nach Art. 22 BauR seien nicht eingehalten worden. Schliesslich verursache die Einliegerwohnung übermässige Immissionen gemäss Art. 684 ZGB.

d) Die Verletzung der genannten Bauvorschriften brachte der Beschwerdeführer auch im Rekursverfahren vor dem Bau- und Umweltdepartement vor. Letzteres bestätigte mit Entscheid 40/2022 vom 2. Mai 2022, dass das Bauvorhaben, eine



Einliegerwohnung im Untergeschoss, nicht den Regelbauvorschriften entspreche. Entsprechend hob es die Baubewilligung vom 15. Dezember 2021, welche für die Umnutzung des Abstellraums im Untergeschoss in ein Wohnzimmer, den Zusammenschluss mit dem bereits bestehenden Wohnraum durch eine Verbindungstür sowie die bauliche Abtrennung vom restlichen Wohnhaus nachträglich erteilt worden war, auf. Insbesondere wurde ein Verstoss gegen Art. 24 BauR festgestellt. Diese Bestimmung wurde gestützt auf Art. 53 aBauG erlassen, wonach Bauten und Anlagen den gesundheitspolizeilichen Erfordernissen entsprechen müssen, namentlich in Bezug auf sanitäre Einrichtung, Raum- und Fenstergrösse, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit und Lärmschutz. Sie schreibt vor, dass die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung gegen die südliche Himmelshälfte zu orientieren ist. Das geltende PBG enthält mit Blick auf die Besonnung keine solche Hygienevorschrift mehr. Art. 24 BauR dient einzig dem Schutz der Hauseigentümer; wieviel Sonnenlicht in welche Räume gelangen soll, betrifft einzig die Bewohner der entsprechenden Baute. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern Art. 24 BauR auch dem Schutz des Nachbarn, mithin dem Beschwerdeführer dienen soll. Entsprechend lässt sich aus dieser Bestimmung, auch wenn dagegen verstossen wurde, keine Beschwerdelegitimation ableiten. Nur weil er als Nachbar im verwaltungsrechtlichen Verfahren legitimiert war, bedeutet dies nicht, dass ihm auch im Strafverfahren Parteistellung zukommt.

Dasselbe gilt auch für den vom Bau- und Umweltdepartement festgestellten Verstoss gegen Art. 15 BauR. Nach dieser Bestimmung ist pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstellplatz vorzusehen. Überzählige Flächen sind aufzurunden. Da sich die erforderliche Anzahl Abstellplätze unmittelbar aus der (bewilligten) anrechenbaren Geschossfläche bzw. der Anzahl Wohnungen ergibt, ist nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdeführer in diesem Punkt in eigenen Rechten verletzt sein könnte. Weitere Verletzungen von Bauvorschriften stellte die Rekursinstanz nicht fest oder sie sah von einer weitergehenden Prüfung ab; namentlich wurde im Zusammenhang mit der Anzahl erforderlicher Abstellplätze auf die Ausnützungsberechnung durch den Architekten der Beschwerdegegner nach Abtrennung der Einliegerwohnung (Stand 2014) abgestützt. Die Parzelle der Beschwerdegegner befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde [...] (vgl. Geoportal) in der Wohnzone [...], wofür nach Art. 5 BauR eine Ausnützungsziffer von maximal 0.40 gilt. Sowohl das Architekturbüro [...] wie auch die



Z.\_\_\_\_ AG kamen zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der Einliegerwohnung eine Wohnfläche von insgesamt 292.96 m<sup>2</sup> bestehe, was einer zulässigen Ausnützung von 0.397 (292.96 m<sup>2</sup>/738 m<sup>2</sup> [Parzellenfläche]) entspreche. Eine offensichtliche Verletzung der Ausnützung ist nicht erkennbar.

Soweit vorgebracht wird, die minimale Raumhöhe für Aufenthaltsräume gemäss Baureglement werde nicht eingehalten, ist ebenfalls nicht ersichtlich, inwiefern ein allfälliger Verstoss gegen die Raumhöhe den Beschwerdeführer unmittelbar in seinen eigenen Rechten betreffen sollte. Gleich wie Art. 24 BauR dient auch die Bauvorschrift zum Mindestmass der Raumhöhe (Art. 23 BauR) der Wohnhygiene. Entsprechend schützt sie die Bewohner der fraglichen Baute und nicht die Nachbarn. Abgesehen davon bestreiten die Beschwerdegegner, die Raumhöhe nicht eingehalten zu haben. Sie weisen darauf hin, dass die Planbeilagen der ursprünglichen Baueingabe widersprüchliche Masse ausgewiesen hätten und nicht korrekt gewesen seien. Bei der Umsetzung des Wohnbereichs sei die Mindesthöhe eingehalten worden.

Sodann würde auch eine allfällige Verletzung des Verbots übermässiger Einwirkung nach Art. 684 ZGB keine Beschwerdelegitimation zu begründen vermögen. Die Strafbestimmungen im PBG und aBauG beziehen sich ausschliesslich auf die Verletzung von kantonalen Verwaltungsnormen, wobei darunter auch die Verletzung kommunaler Baureglemente fällt (Kommentar PBG SG-Looser, 2020, Art. 162 N 6 f.; Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, 2003, N 1236). Bei Art. 684 ZGB handelt es sich demgegenüber um eine bundesrechtliche Zivilnorm. Daran ändert nichts, dass gestützt darauf bei einer Einsprache im Baubewilligungsverfahren übermässige Immissionen geltend gemacht werden können (Art. 154 PBG; Art. 86 aBauG). Entsprechend vermag auch eine allfällige Verletzung dieser Norm keine Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers zu begründen. Dasselbe gilt auch mit Bezug auf den Einwand, wonach das Gebäude auf der Nordseite aufgrund von Abgrabungen nicht regelkonform sei. Gemäss eigenen Angaben habe der Beschwerdeführer dagegen zunächst Einsprache erhoben, diese dann aber zurückgezogen, weil es den Beschwerdegegnern nur um das Schaffen von "etwas Licht" für die Keller- und Abstellräume gegangen sei. Zu berücksichtigen ist indessen, dass auf der Nordseite des Gebäudes der Beschwerdegegner von Anfang an ein Wohnzimmer geplant war und in der Folge auch umgesetzt wurde. Nachdem der



Beschwerdeführer im Baubewilligungsverfahren mit dem Einspracherückzug darauf verzichtet hat, die Rechtmässigkeit der Abgrabungen überprüfen zu lassen, erschliesst sich nicht, wie er nachträglich für ein Strafverfahren Parteirechte daraus ableiten möchte.

Unabhängig davon, ob einzelne Bauvorschriften verletzt wurden, spricht schliesslich auch gegen eine unmittelbare Betroffenheit des Beschwerdeführers, dass er erst mehr als fünf Jahre nach der Umnutzung des Abstellraums und der Vermietung der neu geschaffenen Einliegerwohnung straf- und verwaltungsrechtlich gegen die Beschwerdegegner vorgegangen ist. Ob und welche Folgen eine solche späte Reaktion allenfalls haben könnte, kann aufgrund der fehlenden Beschwerdelegitimation ebenfalls offenbleiben.

4.- Zusammengefasst ist nicht erkennbar, inwiefern der Beschwerdeführer unmittelbar in seinen Rechten betroffen sein könnte. Insbesondere die Bauvorschrift von Art. 24 BauR, deren Verletzung letztlich zur Aufhebung der nachträglich erteilten Baubewilligung für die Umnutzung geführt hat, hat keine nachbarschützende Funktion. Dementsprechend fehlt es an der Beschwerdelegitimation, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

5.- Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Angemessen erscheint insbesondere aufgrund der Art des Falls, der finanziellen Interessen und des damit verbundenen Aufwands eine Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– (Art. 4 und 15 Ziff. 23 GKV). Die Sicherheitsleistung von insgesamt Fr. 2'000.– ist damit zu verrechnen. Auf die Zusprache einer Entschädigung hat der Beschwerdeführer keinen Anspruch, weil er im Beschwerdeverfahren unterliegt. Er ist hingegen zu verpflichten, die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner zu entschädigen. Hierfür erscheint ein Betrag von pauschal Fr. 1'000.– (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen) als angemessen. Für sein Honorar kann sich der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner aus der Sicherheitsleistung bezahlt machen.



### Entscheid:

1. Die Verfahren AK.2022.475-AK und AK.2022.476-AK werden vereinigt.
2. Auf die Beschwerden wird nicht eingetreten.
3. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'000.– zu bezahlen, unter Verrechnung der Sicherheit von Fr. 1'000.– des Verfahrens AK. 2022.475-AK.
4. Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner mit insgesamt Fr. 1'000.– zu entschädigen. Dafür kann sich der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner aus der Sicherheitsleistung von Fr. 1'000.– des Verfahrens AK.2022.476-AK bezahlt machen (*einzufordern bei der Staatsanwaltschaft St. Gallen, Rechnungswesen, St. Georgen-Strasse 13, 9001 St. Gallen*).