



Fall-Nr.: B 2008/120
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 22.01.2009
Entscheiddatum: 22.01.2009

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. Januar 2009 **Baurecht, Legitimation, Art. 83 Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Fehlende** **Einsprachelegitimation der Eigentümer einer unüberbaubaren** **Strassenparzelle zur Anfechtung eines Bauvorhabens auf einem** **benachbarten Grundstück (Verwaltungsgericht, B 2008/120).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf,
lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

F. AG,

G. AG,

Beschwerdeführerinnen,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H.

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,



und

E.N.

W.S.

Beschwerdegegner,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W.

sowie

Politische Gemeinde A.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (Zweifamilienhaus und Mehrfamilienhaus mit gemeinsamer Tiefgarage)/
Legitimation

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ W.S. und E.N. sind Eigentümer der Parzelle Nr. 2397 in E. Dieses Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde A. vom 29. April 1999 in der Wohnzone W2b. Im Norden schliesst das Grundstück Nr. 2397 an das unüberbaute Grundstück Nr. 513 an. Gegen Osten grenzt das Grundstück im nördlichen Teil an das mit einem Einfamilienhaus überbaute Grundstück Nr. 1841, in der Mitte an das rund 146 m²



St.Galler Gerichte

grosse Grundstück Nr. 1646 der F. AG und der G. AG sowie im südlichen Teil an die Strassenparzelle der K. beziehungsweise der Oberen L., einer Gemeindestrasse 2. Klasse. Gegen Süden grenzt das Grundstück Nr. 2397 an die mit einer Doppeleinfamilienhaus-Hälfte überbaute Parzelle Nr. 1830. Die westliche Grenze des Grundstücks Nr. 2397 bildet der H-weg.

Am 23. November 2006 reichten W.S. und E.N. dem Bauamt A. ein Baugesuch für die Erstellung eines Zwei- und eines Mehrfamilienhauses mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 2397 ein. Während der öffentlichen Auflage des Gesuchs erhoben die F. AG sowie die G. AG öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben und beantragten die Abweisung des Baugesuchs. Zur Begründung machten sie im wesentlichen geltend, mit der Erstellung des ersten Teilstückes der D.-strasse könnte eine vernünftige Zufahrt erstellt werden, wobei von seiten der F. AG und der G. AG gegen einen Erschliessungsbeitrag von Fr. 40.-- pro m² "Hand für eine gute Lösung" geboten würde. Ferner wirke sich die nun im Baugesuch vorgesehene Lösung für Garagenzufahrt und Parkierung, die nur zur Umgehung des Erschliessungskostenanteils gewählt worden sei, verunstaltend aus. Durch den riesigen Geländeeinschnitt für Zufahrt und Freilegung Untergeschoss und Parkplätze werde gegen Art. 31 Abs. 1 der Bauordnung A. vom 20. Dezember 1996 verstossen.

Mit Beschluss vom 12. Februar 2007 erteilte die Baukommission A. E.N. und W.S. die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und trat auf die öffentlich-rechtliche Einsprache der F. AG und der G. AG nicht ein. Zur Begründung des Nichteintretensentscheids führte die Baukommission im wesentlichen an, den Einsprecherinnen fehle die Einsprachebefugnis, weil ihr Grundstück aus einer verhältnismässig kleinen Strassenparzelle bestehe, deren rechtliche oder tatsächliche Situation durch die Gestaltung der Bauten und deren Einpassung in die Umgebung nicht berührt werde. Müsste darauf eingetreten werden, so wäre die Einsprache in diesem Punkt abzuweisen. Ferner sei eine Änderung des Erschliessungsplans vom 6. Juni 1985 nicht notwendig und stelle keine Voraussetzung für die Baubewilligung dar. Die privatrechtliche Einsprache wurde auf den Zivilweg verwiesen.

B./ Die F. AG und die G. AG erhoben durch ihren Rechtsvertreter mit Eingaben vom 12. März und 13. April 2007 Rekurs beim Baudepartement mit den Rechtsbegehren, es



sei der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz aufzuheben und festzustellen, dass die Rekurrentinnen im vorliegenden Fall rekurslegitimiert seien, die Streitsache sei zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei der Entscheid der Baukommission A. aufzuheben, das fragliche Bauprojekt nicht zu bewilligen und das gegenständliche Rekursverfahren vorerst auf die Frage der Legitimation zu beschränken, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung machten sie im wesentlichen geltend, die Einsprachelegitimation sei aufgrund der erforderlichen engen nachbarlichen Beziehung zum Baugrundstück wie auch aufgrund der unmittelbaren und gegenüber derjenigen der Allgemeinheit viel höheren Betroffenheit der Rekurrentinnen gegeben. Die Rekurrentinnen erneuerten ihre bereits im Einspracheverfahren vorgebrachten Rügen, wonach das Bauvorhaben verunstaltend wirke.

Das Baudepartement wies den Rekurs mit Entscheid vom 16. Juni 2008 ab, soweit es darauf eintrat. Es erwog im wesentlichen, den Rekurrentinnen fehle die Einsprachelegitimation. Das Grundstück der Rekurrentinnen liege innerhalb der im Überbauungsplan vom 6. Juni 1985 eingetragenen Baulinien und sei damit faktisch unüberbaubar. Die seitliche Erschliessung direkt über die K-strasse verstosse auch ohne die Inanspruchnahme der Parzelle der Rekurrentinnen nicht gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften und sei damit zulässig. Zwar könne eine Gutheissung der Einsprache zu einer anderen als der bewilligten Erschliessungsvariante führen, nicht aber ohne weiteres zur Erfüllung der geltend gemachten Entschädigungsforderungen. Insofern hätten die Rekurrentinnen nur ein mittelbares und nicht schützenswertes Interesse. Auch die eventualiter geltend gemachten materiellen Rügen der Rekurrentinnen wies die Vorinstanz nach durchgeführtem Augenschein ab. So sei nicht ersichtlich, inwiefern sich das umstrittene Bauvorhaben verunstaltend auf das Grundstück Nr. 1646 auswirke und gegen die Einfügungsvorschriften in Art. 31 BauR verstosse. Das Baudepartement auferlegte der F. AG und der G. AG eine Entscheidegebühr von Fr. 3000.-- und wies ihr Gesuch um Ersatz der ausseramtlichen Kosten ab.

C./ Mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 30. Juni und 19. August 2008 erhoben die Rekurrentinnen Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit folgenden Anträgen:



"1. Der Entscheid des Baudepartementes des Kantons St. Gallen Nr. 35/2008 vom 16. Juni 2008 in vorgenannter Angelegenheit sei vollumfänglich aufzuheben.

2. Es sei der Nichteintretensentscheid der Baukommission A. vom 12. Februar 2007 gemäss B Ziff. 1 Abs. 1 und damit Ziff. 1 des Entscheides des Baudepartements (Nr. 35/2008) vom 16. Juni 2008 wegen angeblich fehlender Legitimation der Beschwerdeführerinnen aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Beschwerdeführerinnen im vorliegenden Fall im Sinne der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen beschwerdeberechtigt sind und die Angelegenheit sei zur materiellen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Dementsprechend sei Ziff. 1 des Rekursentscheides des Baudepartements des Kantons St. Gallen vom 16. Juni 2008 aufzuheben, soweit Nichteintreten verfügt wurde und es sei auch diesbezüglich festzustellen, dass die Beschwerdeführerinnen im vorliegenden Falle im Sinne der entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zur Beschwerdeführung legitimiert sind und die Angelegenheit sei zur materiellen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Eventuell sei der Entscheid der Baukommission A. vom 12. Februar 2007 betreffend Baubewilligung Baugesuch-Nr. 2006/0062 Haus 1 und 2006/0063 Haus 2 gemäss B Ziff. 1 Abs. 1 aufzuheben und es sei das fragliche Bauprojekt nicht zu bewilligen, resp. die Baubewilligung sei nicht zu erteilen.

Dementsprechend sei Ziff. 1 des Entscheides des Baudepartements des Kantons St. Gallen vom 16. Juni 2008 aufzuheben, soweit dieser Entscheid eine materielle Abweisung der seinerzeitigen Baueinsprache betrifft, und es sei der Rekurs vom 12. März 2007 zu schützen; alles unter entsprechender Kosten- und Entschädigungsfolge."

Zur Begründung wurde im wesentlichen vorgebracht, das Grundstück der Beschwerdeführerinnen befinde sich in enger räumlicher Beziehung zum Baugrundstück Nr. 2397 und damit sei die Legitimation der Beschwerdeführerinnen zu bejahen. Ausserdem seien die Beschwerdeführerinnen bezüglich des angefochtenen Nichteintretensentscheids beschwert, weil dieser auch die zukünftige Entwicklung betreffe. Die Legitimation sei sowohl für den aktuellen Fall als auch im Hinblick auf



St.Galler Gerichte

zukünftige Verfahren, mithin aus "präjudiziellen" Gründen zu bejahen. Im übrigen würden durch den riesigen Geländeeinschnitt für Zufahrt und Freilegung Untergeschoss und Parkplätze Art. 31 Abs. 1 und Abs. 2 der Bauordnung A. verletzt. Schliesslich widerspreche das fragliche Projekt dem rechtsgültigen Überbauungsplan, und der Gemeinderat A. werde ersucht, den rechtskräftigen Überbauungsplan Obere L. an die neuen Verhältnisse anzupassen.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 26. August 2008 unter Hinweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids auf Abweisung der Beschwerde. Ergänzend führte sie aus, im angefochtenen Entscheid werde sowohl der Rekurs gegen den Nichteintretensentscheid als auch - unter Vornahme einer materiellen Prüfung - das Eventualbegehren auf Verweigerung der Baubewilligung abgewiesen. Ziff. 1 des Dispositivs beziehe sich auf beide Abweisungen. Dies ergebe sich auch aus der Formulierung von Ziff. 1; der Zusatz "..., soweit darauf einzutreten ist" könne sich den Erwägungen entsprechend nur auf das Eventualbegehren, nicht aber auf den im Rekurs gestellten Hauptantrag beziehen. Die Beurteilung des Rekurses nicht nur auf die Frage der Einsprachelegitimation zu beschränken, sondern auch materiell-rechtliche Fragen zu prüfen, sei zulässig gewesen und den Beteiligten im Rahmen des Rekursverfahrens mit Schreiben vom 25. Juni 2007 angezeigt worden. Es bestehe folglich kein Grund, die Angelegenheit zur Wiederholung der materiellen Prüfung an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Im weiteren sei die Parzelle der Beschwerdeführerinnen aufgrund der geltenden Baulinien und auch wegen ihrer Grösse faktisch unüberbaubar. Entsprechend sei eine Betroffenheit des Grundstücks durch eine allfällige verunstaltende Wirkung des umstrittenen Bauvorhabens zu verneinen.

Die Beschwerdegegner beantragten mit Vernehmlassung vom 30. September 2008 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Sie machen geltend, die Beschwerdeführerinnen hätten kein rechtliches und tatsächliches Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung. Das Grundstück der Beschwerdeführerinnen sei nicht überbaubar. Hintergrund des Verfahrens seien rein finanzielle Überlegungen der Beschwerdeführerinnen. Im weiteren machen die Beschwerdegegner geltend, der Einwand, die materielle Beurteilung sei nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens vor der Baukommission A. bzw. des Rekursverfahrens vor dem Baudepartement gewesen, treffe nicht zu. Entgegen der



Ansicht der Beschwerdeführerinnen hätten beide Behörden die öffentlich-rechtliche Einsprache - im Eventualstandpunkt - auch materiell beurteilt. Die Angelegenheit sei, sofern das Verwaltungsgericht die Legitimation bejahe, nicht an die Vorinstanz bzw. an die erste Instanz zurückzuweisen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen sei der Schluss der Vorinstanz, dass mit dem Bauvorhaben das Verunstaltungsverbot nicht verletzt werde, wohl begründet und nachvollziehbar.

Die Beschwerdebeteiligte liess sich nicht vernehmen.

Die Beschwerdeführerinnen erhielten Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen Stellung zu nehmen. Sie verzichteten auf eine Stellungnahme.

Auf die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:

Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) zur Behandlung der gegen einen Entschied des Baudepartements erhobenen Beschwerde zuständig.

Die Beschwerdeeingabe vom 30. Juni 2008 und ihre Ergänzung vom 19. August 2008 wurden rechtzeitig eingereicht und entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Die Beschwerdeführerinnen sind Adressatinnen des angefochtenen Entscheids. Indem dieser ihnen die Rekursbefugnis abspricht, sind sie durch ihn beschwert und in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren ist zunächst die Frage, ob die Baukommission A. auf die Einsprache der Beschwerdeführerinnen zu Recht nicht eingetreten ist bzw. ob das Baudepartement den Rekurs gegen den Nichteintretensentscheid zu Recht abgewiesen hat.



2.1. Nach Art. 83 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) ist zur Einsprache gegen ein Baugesuch befugt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardut. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Berechtigung zum Rekurs in Art. 45 Abs. 1 VRP umschrieben sind. Die Beschwerdebefugnis des Nachbarn wird bejaht, wenn räumlich eine enge Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und der Nachbar durch die umstrittene Baute oder Anlage unmittelbar und in höherem Masse als die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt wird (GVP 1977 Nr. 23 und 1996 Nr. 59). Das schutzwürdige Interesse besteht dabei im "praktischen Nutzen", den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, den ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 391 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). Dabei muss der Einsprecher grundsätzlich im einzelnen dartun, inwieweit die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete eigene rechtliche oder tatsächliche Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter. Für jede Rechtsbehauptung muss das Rechtsschutzinteresse vorliegen (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 934 mit weiteren Hinweisen).

2.2. Das Grundstück der Beschwerdeführerinnen grenzt unbestrittenermassen unmittelbar an das Grundstück Nr. 2397 der Beschwerdegegner. Insofern ist das Erfordernis der engen räumlichen Beziehung zum Baugrundstück unzweifelhaft gegeben. Damit allein lässt sich jedoch die Einsprachebefugnis nicht begründen. Zusätzlich zu diesem Erfordernis der engen nachbarlichen Raumbeziehung hat der Nachbar darzutun, dass er in besonderer Weise, d.h. in höherem Masse als die Allgemeinheit in seinen schützenswerten Interessen betroffen ist.

2.3. Die Beschwerdeführerinnen berufen sich in ihrer Beschwerdebegründung vom 19. August 2008 insbesondere auf die präjudizierende Wirkung des umstrittenen Entscheids. Da im vorliegenden Verfahren aber einzig das umstrittene Baugesuch der Beschwerdegegner zu beurteilen ist, sind die Begründungen der Beschwerdeführerinnen zu einem möglichen zukünftigen Verfahren unbeachtlich.



2.4. Es ist sodann unbestritten und wurde bereits von der Vorinstanz festgestellt, dass das Grundstück Nr. 1646 aufgrund der Lage innerhalb der im Überbauungsplan vom 6. Juni 1985 eingetragenen Baulinien faktisch unüberbaubar ist. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, worin der praktische Nutzen einer Gutheissung der Einsprache bzw. der Nachteil einer Abweisung bestünde. Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, bliebe die tatsächliche und rechtliche Situation der Beschwerdeführerinnen mit einer Gutheissung der Beschwerde unberührt. Namentlich ist nicht ersichtlich und wird im einzelnen auch nicht hinreichend dargetan, wie eine allenfalls ästhetische Verunstaltung die Beschwerdeführerinnen als Eigentümerinnen einer nicht überbaubaren Strassenparzelle in ihren Interessen beeinträchtigen sollte. Auch auf eine mögliche spätere Einbindung des Grundstücks der Beschwerdeführerinnen in ein Strassenbauprojekt hätte eine allenfalls verunstaltende Wirkung keinen Einfluss. Trotz räumlicher Nähe fehlt den Beschwerdeführerinnen damit von vornherein ein praktischer Nutzen, den die Gutheissung der Beschwerde eingetragen hätte. Die Beschwerdeführerinnen sind diesbezüglich nicht in höherem Masse als die Allgemeinheit in eigenen Interessen berührt. Die Vorinstanz hat demnach zu Recht festgestellt, dass eine entscheidende Legitimationsvoraussetzung im Sinne des Gesetzes nicht erfüllt ist.

2.5. Die Beschwerdeführerinnen bringen weiter vor, eine andere als die umstrittene Erschliessung würde ihren privaten und finanziellen Interessen besser entsprechen. Bei einer Erschliessungsvariante, die über ihre Strassenparzelle führen würde, würden sie gegen einen Erschliessungsbeitrag von Fr. 40.-- pro m² "Hand für eine gute Lösung" bieten. Zwar trifft zu, dass wirtschaftliche Interessen grundsätzlich schutzwürdige Interessen im Sinne des Gesetzes sind. Diese müssen konkreter Natur sein und sich direkt aus dem angefochtenen Verwaltungsakt ergeben. Das wirtschaftliche Interesse muss mit dem beanstandeten Bauvorhaben in einem direkten Zusammenhang stehen. Inwiefern dies vorliegend der Fall sein sollte, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat zu Recht festgestellt, dass die Gutheissung der Einsprache lediglich den Wegfall einer Erschliessungsvariante zur Folge hätte, nicht aber ohne weiteres auch die Erfüllung der geltend gemachten Entschädigungsforderungen. Das umstrittene Projekt hat damit keinen direkten Einfluss auf die wirtschaftlichen Interessen der Beschwerdeführerinnen. Insoweit haben die Beschwerdeführerinnen nur ein mittelbares und nicht schützenswertes Interesse an der Aufhebung der umstrittenen Baubewilligung.



Vielmehr ist aus den Ausführungen der Beschwerdeführerinnen zu schliessen, dass es ihnen offenbar vorrangig darum geht, ein "Druckmittel" in der Hand zu haben, um eine entschädigungspflichtige Erschliessungsvariante zu erwirken. Darin kann aber kein schützenswertes Interesse erblickt werden.

2.6. Die Beschwerdeführerinnen rügen schliesslich, die "relative Kleinheit" der Parzelle Nr. 1646 könne kein Argument gegen die Einsprachelegitimation bilden. Die Grösse einer Parzelle allein kann zur Beurteilung der Einsprachelegitimation tatsächlich nicht ausschlaggebend sein. Wie die Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung vom 26. August 2008 aber zu Recht festgestellt hat, wird im angefochtenen Rekursentscheid auf die relative Grösse der Parzelle nicht Bezug genommen. Abgesehen davon verhindern die Grösse der Parzelle und die Einhaltung der entsprechenden Grenzabstände faktisch eine Überbauung. Damit ist das praktische Interesse an der Gutheissung der Beschwerde sowie die besondere Betroffenheit des Grundstücks ebenfalls zu verneinen.

3. Die Beschwerdeführerinnen beantragen im Eventualstandpunkt, der Entscheid der Baukommission A. vom 12. Februar 2007 sowie der bestätigende Entscheid der Vorinstanz seien aufzuheben. Zur Begründung fügen sie an, das umstrittene Baugesuch widerspreche Art. 31 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde A. und dem rechtsgültigen Überbauungsplan Obere L. Nachdem fest steht, dass die Einsprachelegitimation der Beschwerdeführerinnen zu Recht verneint worden ist, muss auf deren materielle Einwendungen nicht mehr eingegangen werden. Auf einen Augenschein kann demnach verzichtet werden. Ungeachtet dessen machen die Beschwerdeführerinnen in ihrer Beschwerdeschrift auch nicht in substantiierte Weise glaubhaft, inwiefern der Entscheid der Vorinstanz hinsichtlich der materiellen Erwägungen unhaltbar wäre. Folglich besteht auch kein Grund, die Angelegenheit zur Wiederholung der materiellen Prüfung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen, dass die Beschwerdeführerinnen durch das Bauvorhaben nicht in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen berührt sind. Folglich hat die Vorinstanz die Legitimation zur Einsprache zu Recht verneint. Somit ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.



5. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführerinnen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 2'500.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

Die Beschwerdeführerinnen haben die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). Ihr Vertreter hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb das Honorar nach Ermessen festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Eine Entschädigung von Fr. 2'000.-- (zuzügl. MWSt) ist angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO in Verbindung mit Art. 19 HonO). Die Beschwerdeführerinnen haften solidarisch (Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 271 Abs. 2 des Zivilprozessgesetzes, sGS 961.2).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 2'500.-- bezahlen die Beschwerdeführerinnen unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 2'500.--.
- 3./ Die Beschwerdeführerinnen haben die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren unter solidarischer Haftung mit Fr. 2'000.-- (zuzügl. MWSt) ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:



Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerinnen (durch Rechtsanwalt Dr. H.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt Dr. W.)
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert dreissig Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.