



Fall-Nr.: B 2012/184
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 04.04.2013
Entscheiddatum: 04.04.2013

Urteil Verwaltungsgericht, 04.04.2013

Baurecht, Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG (sGS 731.1). Die strassenmässige Erschliessung ist auf Grund der vorliegenden Grunddienstbarkeit gegeben, auch wenn der genaue Inhalt des im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechts umstritten ist bzw. dessen nachbarschützende Funktion vom Zivilrichter noch beurteilt werden muss (Verwaltungsgericht, B 2012/184).

Urteil vom 4. April 2013

Anwesend: Präsident lic. iur. B. Eugster; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber lic. iur. S. Schärer

In Sachen

X.Y.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. A.B.,

gegen

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

Vorinstanz,

und



St.Galler Gerichte

R.Z.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. C.D.,

und

Politische Gemeinde Oberuzwil, vertreten durch die Baukommission, Flawilerstrasse 3,
9242 Oberuzwil,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (Umbau Wohnhaus und Scheune sowie Erstellung Parkplätze)

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ R.Z., Bichwil, ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 000, Grundbuch Oberuzwil. Auf der 3'157 m² grossen Parzelle steht ein Wohnhaus mit teilweise ausgebauter Scheune. Südwestlich ans Wohnhaus ist auf dem 103 m² grossen Nachbargrundstück Nr. 001 von X.Y., Oberuzwil, ein Wohnhaus angebaut. An dieses wiederum ist auf der 133 m² grossen Nachbarparzelle Nr. 002 ein drittes Wohnhaus angebaut. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Oberuzwil vom 25. März 1994 liegt das ganze Gebiet in der Landwirtschaftszone. Die drei Liegenschaften werden über die Oberdorfstrasse, Gemeindestrasse 2. Klasse erschlossen, an welche alle drei Grundstücke grenzen. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 000 verläuft dabei über die Vorplätze der Grundstücke Nrn. 001 und 002, hauptsächlich direkt über jenes des Grundstücks Nr. 001.

B./ a) Der Eigentümer der Parzelle Nr. 000 reichte am 23. Juli 2010 ein Gesuch für den Umbau des Wohnhauses und Ausbau der Scheune ein. Zudem sollten an der Ostfassade eine überdachte Terrasse und auf der Nordseite drei Parkplätze erstellt werden. Dagegen erhob die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001 am 18. August 2010 Einsprache. Sie machte unter anderem geltend, die überdachte Terrasse halte



St.Galler Gerichte

den Grenzabstand nicht ein und das Baugrundstück sei nicht hinreichend erschlossen, weil für die Zufahrt über ihr Grundstück kein Fahrwegrecht bestünde. Die Baubehörde bewilligte am 13. Januar 2011 mit Zustimmung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St. Gallen (AREG) vom 28. Oktober 2010 das Baugesuch mit Auflagen, setzte für die Einsprache, soweit sie privatrechtlicher Natur war, eine Frist zur Klageerhebung beim Zivilrichter an und wies die öffentlich-rechtliche Einsprache ab.

b) Gegen diesen Beschluss liess die Einsprecherin am 28. Januar 2011 beim Baudepartement des Kantons St. Gallen Rekurs erheben. Sie machte dabei eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil ihr die Teilverfügung des AREG nicht eröffnet worden war. Weiter vertrat sie die Meinung, die Baubehörde habe dem geltend gemachten Grunddienstbarkeitsvertrag eine falsche Bedeutung zugemessen. Das Baudepartement heilte die Gehörsverletzung und wies den Rekurs mit Entscheid vom 23. Juli 2012 kostenpflichtig ab, soweit es darauf eintrat. Die Heilung berücksichtigte es bei der Kostenverlegung.

C./ Gegen den Rekursentscheid liess die unterlegene Rekurrentin am 28. August 2012 beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde erheben und beantragen, der Entscheid sei kostenpflichtig aufzuheben und zur neuen Entscheidung zurückzuweisen. Eventuell sei die Baubewilligung zu verweigern. Nebst dem, dass die Gehörsverletzung nicht geheilt werden könne, sei das Fahrwegrecht über ihr Grundstück Streitgegenstand eines hängigen Zivilrechtsverfahrens. Indem die Vorinstanz gleichwohl von einer offensichtlichen Zufahrtsberechtigung des Bauherrn ausgegangen und die Baubewilligung erteilt habe, werde insbesondere Art. 49 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) verletzt.

D./ Das Baudepartement und die Baukommission der Gemeinde Oberuzwil beantragen mit Vernehmlassungen vom 21. September 2012 bzw. 2. Oktober 2012, die Beschwerde abzuweisen. Der Beschwerdegegner seinerseits lässt mit Eingabe vom 5. November 2012 die kostenpflichtige Abweisung beantragen. Die Beschwerdeführerin nahm dazu am 30. November 2012 Stellung.

E./ Auf die von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.



Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. (...).

2. Die Beschwerdeführerin verlangt den Beizug der Akten des hängigen Zivilverfahrens vor dem Kreisgericht Wil über den für den vorliegenden Streit massgeblichen Grunddienstbarkeitsvertrag betreffend Fuss- und Fahrwegrecht vom 20. Januar 1943. Es ist aber nicht streitig, dass dieses Verfahren (nach wie vor) hängig ist. Zudem sind die dortigen Rechtsschriften und Beweisanträge für das vorliegende Verfahren nicht massgebend, wie anschliessend zu zeigen sein wird. Auf den Beizug der Akten kann deshalb verzichtet werden.

3. In formeller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, ihr rechtliches Gehör und ihr Vertrauen in eine Auskunft der Baubehörde sei verletzt worden. Davon abgesehen, dass die Teilverfügung des AREG im erstinstanzlichen Verfahren nicht eröffnet worden sei, habe die Gemeinde ihr tatsachenwidrig mitgeteilt, diese Verfügung liege noch gar nicht vor.

3.1. Personen und Behörden, gegen die sich eine Eingabe richtet, ist grundsätzlich Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Verfügungen, die erheblich belasten, sind grundsätzlich nur zulässig, wenn die Betroffenen den wesentlichen Sachverhalt kennen und Gelegenheit zur Stellungnahme hatten (Art. 15 Abs. 1 und 2 VRP, Art. 29 der Bundesverfassung, SR 101, abgekürzt BV).

3.1.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist einerseits ein persönlichkeitsbezogenes Verfahrensrecht der Beteiligten und schützt vor Herabminderung zum blossen Verfahrensobjekt. Andererseits ist er ein Mittel der Sachaufklärung, dient der optimalen Aufarbeitung der relevanten Entscheidungsgrundlagen und ermöglicht im Rahmen des Verfahrensrechts die Einführung der Sicht der Betroffenen. Der Anspruch ergibt sich allein aus dem Verfahren heraus und gilt vorbehaltlos. Inhalt und Umfang des Gehörsanspruchs sind nicht abstrakt zu umschreiben, sondern am Anspruch auf wirksame Mitwirkung anhand konkreter tatsächlicher und rechtlicher Gegebenheiten nach Fallgruppen und im Einzelfall zu konkretisieren. Voraussetzung der Wahrnehmung des rechtlichen Gehörs ist eine entsprechende Orientierung der Betroffenen. Sie



bezieht sich auf den zu treffenden Entscheid wie auf den Bezug von Unterlagen und Gutachten und schliesst geheim geführte Verfahren aus. Das Recht auf rechtliches Gehör räumt den Betroffenen die Möglichkeit ein, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern. Mit dem Anspruch auf effektive Mitwirkung korrespondiert, dass die Behörde die Vorbringen der Beteiligten tatsächlich hört, prüft und berücksichtigt und ihre Entscheide vor diesem Hintergrund begründet (G. Steinmann, in: St. Galler Kommentar, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2008, Rz. 21 ff. zu Art. 29 BV).

3.1.2. Der Gehörsanspruch ist formeller Natur. Wird eine Verletzung des Anspruchs festgestellt, muss der angefochtene Hoheitsakt grundsätzlich aufgehoben werden ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist, das heisst die Behörde zu einer Änderung des Entscheids veranlassen wird oder nicht (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2006, Rz. 1709; BGE 137 I 195 E. 2.2 mit Hinweis).

3.1.3. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung kann jedoch geheilt werden, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage mit mindestens gleicher Kognition wie die Vorinstanz prüfen kann (Steinmann, a.a.O., Rz. 32 f. zu Art. 29 BV). So ist die Verweigerung des rechtlichen Gehörs oder die Verletzung der Begründungspflicht durch die erstentscheidende Behörde regelmässig im Rekursverfahren heilbar, da die Rekursbehörden mit umfassender Kognition entscheiden (Art. 46 VRP). Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht grundsätzlich nur zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 VRP; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 731 f.).

3.1.4. Die Heilung soll gleichwohl die Ausnahme bleiben, weil dem Betroffenen damit eine Instanz verloren gehen kann. Die Gehörsverletzung kann aber selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung geheilt werden, wenn und soweit die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären. Auch in diesem Fall muss die Rechtsmittelinstanz aber über die gleiche



St.Galler Gerichte

Kognition wie die Vorinstanz verfügen (Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, Zürich/St. Gallen 2012, N 266, BGE 133 I 201 E. 2.2, BGE 132 V 387 E. 5.1 mit Hinweis).

3.2. Der ebenfalls angerufene Vertrauensschutz gemäss Art. 9 BV verschafft einen Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens, sofern sich die behördliche Mitteilung oder Auskunft bzw. das Verhalten auf eine konkrete, den betreffenden Bürger berührende Angelegenheit bezieht. Der Anspruch auf Vertrauensschutz in ein bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden setzt zudem unter anderem voraus, dass der Private im Vertrauen auf die Richtigkeit des Verhaltens der Behörde Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil wieder rückgängig gemacht werden können (Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Band 1, Bern 2012, N 1970 und 1950).

3.3. Vorliegend hat die zuständige Gemeindebehörde am 13. Januar 2011 gleichzeitig über das Baugesuch und die dagegen erhobene öffentlichrechtliche Einsprache entschieden (Art. 84 Abs. 2 BauG). Die beiden Beschlüsse hat sie in der gleichen Verfügung eröffnet. Dabei hat sie auf die nach Art. 87bis Abs. 2 BauG nötige raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 28. Oktober 2010 Bezug genommen und diese in Anwendung von Art. 4 lit. f des Gesetzes über die Verfahrenskoordination in Bausachen (sGS 731.2) dem Gesuchsteller, nicht aber auch der Einsprecherin eröffnet. Die Vorinstanz hat darin zu Recht einen Verfahrensfehler und damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gegenüber der Einsprecherin festgestellt. Der festgestellte formelle Mangel wiegt aber - wie die Vorinstanz zu Recht ausführt - nicht besonders schwer. Anders als im geltend gemachten BGE 133 I 201 wurde der Anfechtungsgegenstand (der Einsprache-Entscheid) der Verfügungsadressatin (der Einsprecherin) zugestellt. Aus diesem ging ausdrücklich hervor, dass das AREG dem Baugesuch mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung zugestimmt hatte. Davon abgesehen, dass die Einsprecherin damit die Möglichkeit gehabt hätte, selber die Zustimmungsverfügung bei der Baubehörde nachzuverlangen, hat die Rekursinstanz den Fehler geheilt, indem sie die Verfügung des AREG der Rekurrentin nachgeliefert, alsdann einen doppelten Schriftenwechsel angeordnet, die Einsprecherin zum Augenschein an Ort und Stelle eingeladen und schliesslich die Baubewilligung und den Einsprache-Entscheid mit voller Kognition überprüft und den



Verfahrensfehler bei der Kostenverlegung zu Gunsten der Rekurrentin berücksichtigt hat. Ob die Teilverfügung dabei durch die Baubehörde oder die Rekursinstanz zugestellt wurde, spielt deshalb keine Rolle, weil der Zustimmungsverfügung des AREG kein Vorbescheid vorausgeht, der den Verfahrensbeteiligten vorab zur Stellungnahme zugestellt werden müsste. Art. 84 Abs. 1 BauG sieht einzig vor, dass dem Baugesuchsteller Gelegenheit gegeben werde, zu den Einsprachen Stellung zu nehmen. Die entsprechenden Stellungnahmen wären sodann den Einsprechern - zumindest zur Kenntnisnahme - zuzustellen (BGE 137 I 195, SJZ 109 [2013 Nr. 5] S. 106, BGer 1C_142/2012 vom 18. Dezember 2012 E. 2.3). Vorliegend hat der Gesuchsteller auf eine Stellungnahme verzichtet. Der Einsprecherin ist folglich wegen des Versehens der Baubehörde keine Instanz verloren gegangen.

3.4. Da der raumplanungsrechtlichen Zustimmungsverfügung kein Vorbescheidsverfahren vorausgeht, spielt es in Bezug auf das rechtliche Gehör wie gesagt auch keine Rolle, dass die Gemeindeverwaltung sich offensichtlich über den Verfahrensstand geirrt und der Einsprecherin auf ihre Nachfrage hin fälschlicherweise geantwortet hat, die Stellungnahme des AREG sei noch ausstehend bzw. müsse noch abgewartet werden. Dazu kommt, dass die Beschwerdeführerin gestützt auf diese Fehlinformation keine unwiderrufliche, irreversible oder zu Schaden führende Disposition getroffen oder unterlassen hat. Mit ihrer Anfrage vom 7. November 2011 hat sie nicht nach dem Verbleib der Zustimmungsverfügung des AREG gefragt, sondern einzig an ihre Einsprache vom 18. August 2010 erinnert und dem Bauamt in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass sie "umgehend eine schriftliche Stellungnahme" auf ihre Einsprache erwarte. In diesem Zusammenhang verwies sie auf den Baustopp vom 20. August 2010 und die Tatsachen, dass der Nachbar zwischenzeitlich (gleichwohl) sämtliche Fenster eingesetzt habe und das Haus mittlerweile bewohnt und beheizt werde und dass der Kaminfeger öfters anwesend gewesen sei. Weiter gab sie zu bedenken, dass der Bauherr wohl keine Bauversicherung abgeschlossen und den beschäftigten Handwerkern aus den Kantonen Thurgau und Zürich die nötige Fachkompetenz abgegangen sei. Schliesslich monierte sie, sie werde betreffend den Leitungsverlauf der Kanalisation von der Gemeinde bereits seit Juli 2010 hingehalten. Soweit dieses Schreiben das gerügte Bauvorhaben ihres Nachbarn betraf, erging die Antwort der Gemeinde knapp zwei



Monate später in Form des Einspracheentscheids. Ein treuwidriges Verhalten seitens der Beschwerdebeteiligten liegt damit nicht vor.

3.5. Nach dem Gesagten durfte die Vorinstanz den Zustellungsfehler durch die Baubehörde und damit die Gehörsverletzung heilen. Der Formfehler wiegt nicht schwer und konnte mit der nachträglichen Zusendung ohne weiteres geheilt werden. Die Rückweisung des Verfahrens würde tatsächlich nur zu einem reinen formalistischen Leerlauf und einer unnötigen Verzögerung führen, was unter Umständen selbst bei einer schwerwiegenden Gehörsverletzung eine Heilung rechtfertigen würde. Auch hat die Vorinstanz ihrerseits keine Gehörsverletzung begangen, indem sie sich mit dem Einwand der Beschwerdeführerin, sie habe mit der beantragten Rückweisung ja gerade auf eine rasche Erledigung der Sache selbst verzichtet, nicht weiter auseinandergesetzt hat. Die Rekurrentin hat zwar Anspruch darauf, dass die Rekursinstanz ihre Vorbringen abhandelt. Die Begründungspflicht gebietet aber nicht, dass sich ein Entscheid mit jedem einzelnen Argument, das im Prozess vorgetragen wird, auseinandersetzt, besonders dann nicht, wenn dieses offensichtlich unbegründet ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1057). Dass die Einsprecherin in einem Baubewilligungsverfahren kein Interesse daran hat, dass das bekämpfte Bauverfahren des Nachbarn ohne Verzug bewilligt werde, versteht sich von selbst und muss nicht weiter erörtert werden. Dazu kommt, dass einzig das für eine Zurückweisung sprechende Interesse an einer Verzögerung der materiellen Entscheidung offenkundig nicht schutzwürdig ist (H. Seiler: Abschied von der formellen Natur des rechtlichen Gehörs, SJZ 100 [2004] Nr. 16 S. 384 Fussnote 88). Darüber hinaus hat die Vorinstanz aber einlässlich begründet, wieso sich vorliegend eine Heilung der Gehörsverletzung rechtfertige. Zudem hat sie mit Blick auf die erlittene Gehörsverletzung die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Gunsten der Beschwerdeführerin abgeändert. Folglich erwächst dieser mit der Heilung im Rekursverfahren auch sonst kein Nachteil. Schliesslich liegt mit der Fehlinformation über den Verfahrensstand auch kein treuwidriges Verhalten der Baubehörde vor. Die Beschwerde ist damit in diesen Punkten abzuweisen.

4. Materiell ist im Beschwerdeverfahren einzig noch streitig, ob die Voraussetzung der Baureife gegeben sei oder nicht. Soweit die Beschwerdeführerin dazu neue Tatsachen vorbringt, wie die Vorinstanz rügt, sind diese im Beschwerdeverfahren insofern gleichwohl zu berücksichtigen, als sie nicht erst nach Abschluss des Rekursverfahrens



eingetreten sind (echte Noven). Unechte Noven, also (neue) Tatsachen, die sich vor Abschluss des Rekursverfahrens verwirklicht haben, die der Vorinstanz aber nicht bekannt waren oder von ihr nicht berücksichtigt wurden, dürfen im Beschwerdeverfahren vorgebracht werden und sind zu würdigen. Neue Anträge sind dagegen selbstredend nicht möglich (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 642 f.), werden vorliegend aber auch nicht gestellt.

4.1. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. b des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn das Land im Sinn Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen ist. Erschlossen ist das Land insbesondere dann, wenn es über eine hinreichende Zu- und Wegfahrt verfügt (Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG). Eine Zufahrt ist als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und geplanten Überbauung und Nutzung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten wie Feuerwehr, Sanität, Kehrtafelfahrt und Schneeräumung ungehindert benützt werden kann und - wenn sie über fremdes Grundeigentum führt - rechtlich gesichert ist. Zur hinreichenden Zufahrt gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 513 f.).

4.2. Die vorliegende Baubewilligung basiert hinsichtlich der Feinerschliessung auf dem grundbuchlich vermerkten Fuss- und Fahrwegrecht gemäss Grunddienstbarkeitsvertrag vom 20. Januar 1943 (act. 7/32). Mit dieser Dienstbarkeit wird dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 000 von der Dorfstrasse her über den Platz westlich des Hauses auf dem Grundstück Nr. 001 je hin und zurück gegen entsprechende Mitunterhaltungspflicht am Weg die jederzeitige und ungehinderte Ausübung des Fuss- und Fahrwegrechts eingeräumt.

4.3. Die Beschwerdeführerin bestreitet den Inhalt und Umfang der Grunddienstbarkeit. Da die Einräumung des Wegrechts zivilrechtlicher Natur ist, muss die diesbezügliche Rechtsstreitigkeit grundsätzlich vor dem Zivilrichter entschieden werden. Ein entsprechendes Verfahren ist unbestrittenermassen seit Ende 2010 beim Kreisgericht Wil hängig. Die vorfrageweise Prüfung zivilrechtlicher Fragen durch Verwaltungsbehörden ist aber grundsätzlich zulässig, auch wenn die Behörden sich



dabei praxisgemäss in Zurückhaltung üben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde erfolgt im Kanton St. Gallen (Juristische Mitteilungen des Baudepartements des Kantons St. Gallen 2012/I Nr. 2 S. 8) wie in anderen Kantonen in der Regel dann, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Eine Pflicht, zivilrechtliche Vorfragen zu entscheiden, besteht dabei nicht (BGer 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.2 mit Hinweis).

4.4. Vorliegend ist die Vorinstanz mit der Baubehörde zum Schluss gekommen, mit der vorliegenden Dienstbarkeit sei die notwendige hinreichende Erschliessung vorhanden. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, dass die heute bestehende private Zufahrt nicht wie in dem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag angeführt von der Dorfstrasse abgehe, sondern von der Oberdorfstrasse. Zudem sei im Zeitpunkt des Vertragsschlusses die belastete Parzelle vier Mal grösser gewesen als heute und die Auffahrt zum begünstigten Grundstück sei damals anders, insbesondere nicht so nahe an ihrem Haus vorbei verlaufen. Die Oberdorfstrasse habe es im Jahr 1943 noch gar nicht gegeben und anstelle des heutigen Vorplatzes ihres Wohnhauses habe sich ein mit einer Mauer umrandeter Güllenkasten befunden. Da der entsprechende Rechtsstreit seit längerer Zeit beim Zivilrichter hängig sei, könne von keinen klaren Verhältnissen die Rede sein, weshalb es nicht an der Verwaltungsbehörde sei, diesen Rechtsstreit vorfrageweise zu klären.

4.5. Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG verfolgt nebst planerischen in erster Linie feuer-, gesundheits- und verkehrspolizeiliche Zwecke. Dafür muss die Erschliessung nicht nur tatsächlich, sondern auch rechtlich sichergestellt sein, dies vor allem auch dann, wenn der Zugang über ein fremdes Grundstück führt. Liegt dabei ein an sich unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Bauparzelle vor und ist einzig umstritten, wo und in welchem Ausmass dieses heute genau ausgeübt werden darf, erscheint die hinreichende Zufahrt aus dem beschränkten Gesichtswinkel des Baupolizeirechts grundsätzlich als sichergestellt. Es ist nicht Sache der Baubewilligungsbehörde, über die Begründetheit solcher zivilrechtlicher Streitpunkte der Nachbarn umfassend zu entscheiden (GVP 1981 Nr. 58 S. 113 f. mit Hinweisen). Wehrt sich die Einsprecherin also einzig gegen die Art und Weise der Ausübung des an sich unbestrittenen Fuss- und Fahrwegrechts, ist sie auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, wobei ihr eine Frist von



vierzehn Tagen zur Einleitung des Verfahrens anzusetzen ist (Art. 84 Abs. 3 BauG). In diesem Fall könnte der Bauherr von der Baubewilligung erst Gebrauch machen, wenn die privatrechtliche Einsprache auf dem Zivilrechtsweg rechtskräftig erledigt wäre (Art. 89 Satz 2 BauG; Heer, a.a.O., Rz. 953). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Klage beim Kreisgericht hat nicht die Einsprecherin erhoben, sondern der servitutsberechtigte Bauherr, nachdem die Einsprecherin das grundbuchlich gesicherte Fuss- und Fahrwegrecht seiner Meinung nach zu Unrecht behindert hat.

4.6. Nach dem Gesagten stellt sich vorliegend die Frage, ob die geplante Zufahrt dank dem Grunddienstbarkeitsvertrag betreffend Fuss- und Fahrwegrechtsvertrag vom 20. Januar 1943, der gemäss Bestätigung des Grundbuchamts Oberuzwil vom 14. Juli 2010 aktuell im Grundbuch eingetragen ist, in baurechtlicher Hinsicht gesichert ist. Für die Ermittlung von Inhalt und Umfang einer Dienstbarkeit gibt Art. 738 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, abgekürzt ZGB) eine Stufenordnung vor. Ausgangspunkt ist der Grundbucheintrag. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Nur wenn sein Wortlaut unklar ist, darf im Rahmen des Eintrags auf den Erwerbsgrund, das heisst auf den Dienstbarkeitsvertrag, zurückgegriffen werden. Ist auch der Erwerbsgrund nicht schlüssig, kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit - im Rahmen des Eintrags - aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist (Art. 738 Abs. 2 ZGB, BGer 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.1 mit Hinweis).

4.6.1. Der Beschwerdeführerin ist insofern zuzustimmen, dass das betroffene Gebiet heute von der Unterdorf- und Oberdorfstrasse erschlossen wird, während mit dem im Servitutsvertrag genannten Strassennamen "Dorfstrasse" die heutige Gemeindestrasse, 1. Klasse, bezeichnet wird, die Bichwil mit dem westlich gelegenen Riggenschwil verbindet und mindestens 250 m vom belasteten Grundstück entfernt verläuft. Damit ist aber auch klar, dass die Strassenbezeichnungen seit dem Jahr 1943 offensichtlich geändert und die Bezeichnung der Erschliessungstrassen des Gebiets Oberdorf neu in Unterdorf- und Oberdorfstrasse unbenannt oder entsprechend präzisiert wurden. Selbst wenn die beiden Strassen in den letzten 70 Jahren saniert, dabei vermutlich ausgebaut und allenfalls leicht in ihrem Verlauf verändert wurden, ergibt sich aus der im Recht liegenden historischen Siegfried-Karte (act. 6) aus dem



vorletzten Jahrhundert ohne Weiteres, dass im für den vorliegenden Fall betroffenen Gebiet im Jahr 1943 die heutige Unter- und Oberdorfstrasse in etwa gleich verlaufen sind wie heute. Da die Gebäude bzw. deren Vorgängerbauten ebenfalls bereits damals an der heutigen Oberdorfstrasse gelegen haben, liegt es folglich auf der Hand, dass mit der damaligen Bezeichnung "Dorfstrasse" die heutige "Oberdorfstrasse" gemeint ist.

4.6.2. Mit der Einsprache vom 18. August 2010 hat die Beschwerdeführerin eine Kopie einer alten Fotografie eingereicht. Auf diesem Bild ist erkennbar, dass ihrem heutigen Wohnhaus früher eine Umrandung des Jauchekastens vorgelagert war, wie sie geltend macht. Diese hatte etwa die Ausmasse eines grösseren Brunnentrogs. Der Fotografie lässt sich aber auch entnehmen, dass der Vorplatz gleichwohl breit genug war, dass nicht bloss mit einem Motorrad, sondern auch mit einem vierrädrigen Fahrzeug aufs begünstigte Nachbargrundstück gefahren werden konnte. Aus den Plänen der Baueingabe vom 1. August 2010 und den Fotos im Augenscheinprotokoll vom 30. Mai 2012 geht hervor, dass dem Wohnhaus heute anstelle des umrandeten Güllenkastens ein Treppenabgang vorgelagert ist. Sodann ist auch heute noch genügend Platz vorhanden, dass ein Motorfahrzeug über den Vorplatz auf das begünstigte Grundstück fahren kann. Daraus ergibt sich ohne Weiteres, dass das im Grundbuch eingetragene, nicht weiter definierte und damit an sich uneingeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht "über den Platz des Hauses" der Beschwerdeführerin trotz der zwischenzeitlich veränderten Situation im Bereich des heutigen Vorplatzes verläuft, auch wenn zivilrechtlich noch nicht auf den Meter genau geklärt ist, wo das grundbuchlich eingetragene Wegrecht ursprünglich verlaufen ist bzw. weiterhin verlaufen soll. Damit kann im vorliegenden öffentlich-rechtlichen Verfahren darauf verzichtet werden, die Akten des Zivilprozesses mit den dort gestellten Beweisanträgen zum ursprünglichen Wegverlauf beizuziehen. Das Selbige gilt im Übrigen für die Vorinstanz, weshalb ihr nicht vorgeworfen werden kann, sie habe den Sachverhalt ungenügend abgeklärt und damit ihre Untersuchungspflicht nach Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 VRP verletzt.

4.6.3. Das Gleiche gilt hinsichtlich des Einwands der Beschwerdeführerin, das im Jahr 1943 grundbuchlich eingetragene Wegrecht sei damals nicht wie heute ausgeübt direkt von der heutigen Oberdorfstrasse, sondern von der heutigen Unterdorfstrasse aus weiter westlich über die heutige Oberdorfstrasse hinweg und von dort nicht direkt zu



den Gebäuden auf dem belasteten und dem begünstigten Grundstück, sondern weiter westlich an diesen vorbei in nordöstlicher Richtung verlaufen (vgl. Karte des Augenscheinprotokolls der Vorinstanz vom 30. Mai 2012 [act. 7/3], worin der behauptete Wegverlauf als rot gestrichelte Linie eingezeichnet ist). Nachdem feststeht, dass die heutige Unter- und Oberdorfstrasse seit jeher ungefähr im heutigen Bereich verlaufen sind und die zusammengebauten Gebäude der Beschwerdeführerin und des Beschwerdegegners schon im vorletzten Jahrhundert an der heutigen Oberdorfstrasse gelegen haben, ist der von der Beschwerdeführerin behauptete Verlauf unglaubwürdig bzw. mit dem für den vorliegenden Fall massgebenden Fuss- und Fahrwegrecht vom 20. Januar 1943 nicht identisch. Alsdann fragt sich auch, warum das Wegrecht mit dem behaupteten Verlauf im Zuge der späteren Grundstücksteilungen nicht in Anwendung von Art. 743 Abs. 2 ZGB bereinigt worden ist, zumal das Grundstück der Beschwerdeführerin heute praktisch bloss noch aus dem Gebäude und dem vorgelagerten Vorplatz besteht und das Fuss- und Fahrwegrecht nach ihrer Darstellung nie über den vorgelagerten Platz des Gebäudes auf Parz.-Nr. 001 geführt haben soll.

4.6.4. Auf Grund des Gesagten ist die Vorinstanz folglich zu Recht vorfrageweise zum Schluss gekommen, dass die nach Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG notwendige Baureife mit der Grunddienstbarkeit vom 20. Januar 1943 aus öffentlich-rechtlicher Sicht erfüllt ist. Allein mit Blick auf den Inhalt der umstrittenen Grunddienstbarkeit ist bereits klar, dass öffentlich-rechtlich von einer hinreichenden Erschliessung des Grundstücks Nr. 000 ausgegangen werden kann. Das Gleiche ergäbe sich im Übrigen auch aus dem Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags und der Art und Weise, wie das Wegrecht bis anhin ausgeübt worden ist. Auf Grund des vorliegenden Fuss- und Fahrwegrechts ist die vorgesehene Zufahrt ohne Weiteres über den Vorplatz des Grundstücks Nr. 001 realisierbar, ohne dass ein polizeiwidriger Zustand herbeigeführt würde. Nur unter diesem besonderen baurechtlichen Gesichtswinkel hatte die Baubehörde die geplante Zufahrt in rechtlicher Hinsicht zu prüfen. Die nachbarschützende Funktion der Grunddienstbarkeit ist vom Zivilrichter zu beurteilen (ZBI 79 [1978] S. 539).

5. Zusammengefasst erweisen sich die Einwände der Beschwerdeführerin als unbegründet, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

6. (...).



Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.
- 3./ Die Beschwerdeführerin entschädigt den Beschwerdegegner mit Fr. 2'500.-- zuzüglich Mehrwertsteuer.

V. R. W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. Beda Eugster

lic.iur. Stephan Schärer

Versand dieses Entscheids an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt Dr. A.B.)
- die Vorinstanz
- den Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt lic. iur. C.D.)
- 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 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.