



Fall-Nr.: B 2014/27
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 30.06.2015
Entscheiddatum: 30.06.2015

Entscheid Verwaltungsgericht, 30.06.2015

Baurecht. Baubewilligung/Anbau einer Sauna. Einsprachelegitation. Art. 83 Abs. 1 BauG (sGS 731.1) in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1). Rechtsmissbräuchliche Einspracheerhebung verneint. Art. 82bis Abs. 1 BauG. Vereinfachtes Verfahren. Qualifizierung des in Frage stehenden Gebäudeteils als Anbaute im Sinn des Baureglements als nicht rechtmässig bestätigt. Art. 56 Abs. 2 BauG. Die unterschriftliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin umfasste nach dem Wortlaut des Kaufvertrages eine Anbaute im Sinn des Baureglements, nicht jedoch eine (in der Folge mit dem Gebäudeteil realisierte) Ergänzung der Hauptbaute. Die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin bewirkte einen Widerspruch bzw. eine Mehrdeutigkeit insofern, als sie sowohl eine Einwilligung zur Realisierung einer Anbaute im Sinn des Baureglements als auch des konkreten Bauprojekts (als Ergänzung der Hauptbaute) beinhaltet. Vor diesem Hintergrund wendete die Vorinstanz Art. 56 Abs. 2 BauG jedenfalls nicht willkürlich an, wenn sie - angesichts des unklaren bzw. nicht eindeutigen Zustimmungsinhalts - die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin in dem mit dem öffentlichen Baurecht im Einklang stehenden Sinn interpretierte (Verwaltungsgericht, B 2014/27). Entscheid vom 30. Juni 2015

Besetzung

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Rufener, Bietenharder;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

X. AG,

Beschwerdeführerin,



St.Galler Gerichte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty, Marty & Gmür Rechtsanwälte,
Obere Bahnhofstrasse 11, Postfach 253, 9501 Will,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.
Gallen,

Vorinstanz,

A.Y.,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Romana Kronenberg Müller, Müller, Speich &
Partner AG, Zürcherstrasse 25, Postfach 326, 8730 Uznach,

Politische Gemeinde Uznach, vertreten durch den Gemeinderat, 8730 Uznach,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung (Anbau einer Sauna)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. A.Y. ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 000, Grundbuch Uznach, welches im westlichen Bereich auf einer Länge von rund 10 m an das Grundstück Nr. 0001 angrenzt. Beide Grundstücke liegen gemäss Zonenplan der Gemeinde Uznach vom 30. März 1984 in der Wohnzone WE2. Am 10. Juni 2011 erteilte der Gemeinderat Uznach der X. AG die Baubewilligung zur Erstellung von zwei Häusern mit je zwei Wohnungen und einer Tiefgarage auf Grundstück Nr. 0001 (act. G 8/4/1).



Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 23. Juni 2011 (act. G 8/1 Beilage 2; Kaufvertrag) veräusserte die X. AG an A.Y. ab dem Grundstück Nr. 0001 eine Fläche von 51 m²; die damit verbundene Ausnützung verblieb gemäss Kaufvertrag (Ziff. 8) beim Grundstück Nr. 0001. Sodann erklärte die Käuferin, Kenntnis vom Bauprojekt der Verkäuferin auf Grundstück Nr. 0001 zu haben. Im Zusammenhang mit der Realisierung dieses Bauvorhabens werde das östliche Erdgeschoss des Zweifamilienhauses, welches unter das gestaltete Terrain zu liegen komme, sowie eine östliche Anbaute im Obergeschoss in einem Grenzabstand von 2 m gegen die neue gemeinsame Grenze der Grundstücke Nr. 0001 und Nr. 000 gemäss Mutation Nr. 1337 erstellt. Die östlichen Anbauten im Erd- und Obergeschoss des Zweifamilienhauses würden als Anbauten gemäss Art. 27 des Baureglements der Gemeinde Uznach (Baureglement) gelten. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags erkläre sich die Käuferin mit dem Bauprojekt einverstanden und erteile gleichzeitig ihre Zustimmung zur Erstellung der östlichen Anbauten im Erd- und Obergeschoss des Zweifamilienhauses in einem reduzierten Abstand von 2 m gegen die neue Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 000 laut Art. 27 Abs. 3 Baureglement. Eine Grenzabstandsverlagerung sei nicht erforderlich, da es sich um eine Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement handle (Kaufvertrag Ziff. 9).

b. Mit Nachtragseingabe vom 5. August 2011 ersuchte die X. AG um Bewilligung eines Anbaus für eine Sauna auf der Ostseite des Gebäudes Ost auf der Ebene des Obergeschosses. Der Anbau war in einem Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze der Liegenschaft Nr. 000 vorgesehen (act. G 8/4/3). Der Gemeinderat Uznach erteilte am 10. Mai 2012 im vereinfachten Verfahren und in Form eines Nachtrags zur Baubewilligung vom 10. Juni 2011 die Genehmigung für den in jenem Zeitpunkt bereits erstellten Anbau. Er hielt fest, der Anbau verletze zwar den nördlichen und östlichen Grenzabstand von je drei Metern. Er habe jedoch Kenntnis genommen von der unterschriftlichen Zustimmung der Eigentümer der Nachbargrundstücke Nr. 0002 und Nr. 000 für ein Näher- und Grenzbaurecht. Obwohl mit dem Anbau die Ausnützung um 4 m² überschritten werde, könne angesichts der Geringfügigkeit eine Ausnahmbewilligung erteilt werden (act. G 8/4/4). Mit Eingabe vom 25. Juni 2012 verlangte Rechtsanwältin Dr. Romana Kronenberg Müller einen sofortigen Baustopp und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes mit der Begründung, beim Anbau handle es sich nicht um einen solchen im Sinn von Art. 27 Baureglement, sondern um eine unzulässige Erweiterung der Hauptbaute. Für eine Verringerung des



Grenzabstands sei nie eine Zustimmung erteilt worden. Ein Näherbaurecht sei nie eingeräumt worden (act. G 8/4/7).

c. Nachdem A.Y. im Schreiben an den Gemeinderat vom 2. Juli 2012 hatte ausführen lassen, sie habe erstmals am 26. Juni 2012 Kenntnis von der am 10. Mai 2012 erteilten Nachtragsbewilligung erhalten (act. G 8/4/10), erhob sie gegen letztere - nach Zustellung der Verfahrensakten am 4. Juli 2012 - am 18. Juli 2012 nachträglich Einsprache (act. G 8/4/12). In der Folge wurde an den auf dem Grundstück Nr. 0001 errichteten Bauten ab Juli 2012 Stockwerkeigentum begründet und dieses verkauft. Mit Entscheid vom 22. August 2012 wies der Gemeinderat die Einsprache ab (act. G 8/4/15). Gegen diesen Einspracheentscheid liess A.Y. am 11. September 2012 Rekurs erheben (act. G 8/1). Das Baudepartement des Kantons St. Gallen hiess den Rekurs nach Durchführung eines Augenscheins am 19. März 2013 (act. G 8/12) mit Entscheid vom 31. Januar 2014 gut, soweit es darauf eintrat. Es hob den Baubewilligungs-Nachtrag vom 10. Mai 2012 und den Einspracheentscheid vom 22. August 2013 (richtig: 2012) auf und wies die Angelegenheit zur Prüfung von Wiederherstellungsmassnahmen an den Gemeinderat Uznach zurück (act. G 2).

B.

a. Gegen diesen Entscheid liess die X. AG durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Marty mit Eingabe vom 14. Februar 2013 (richtig: 2014) Beschwerde erheben mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei in allen Ziffern aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegnerin (act. G 1). In der Beschwerdebegründung vom 14. März 2014 bestätigte der Rechtsvertreter diese Rechtsbegehren (act. G 5).

b. In der Vernehmlassung vom 24. März 2014 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Darlegungen im angefochtenen Entscheid (act. G 7). Die Beschwerdebeteiligte beantragte in der Eingabe vom 4. April 2014 Gutheissung der Beschwerde (act. G 10). Die Beschwerdegegnerin liess durch Rechtsanwältin Dr. Romana Kronenberg Müller mit Eingabe vom 30. April 2014 den Antrag stellen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten



werden könne, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin (act. G 11).

c. Mit Stellungnahme (Replik) vom 28. Mai 2014 bestätigte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin seinen Standpunkt (act. G 16). In der Duplik vom 13. Juni 2014 hielt die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin an ihren Anträgen und Ausführungen fest (act. G 18). In der Folge äusserten sich die Parteien mit weiteren Stellungnahmen vom 18. August 2014 (Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin; act. G 23) und vom 27. August 2014 (Rechtsvertreterin der Beschwerdegegnerin; act. G 25).

d. Auf die Darlegungen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführerin ist als Baugesuchstellerin und Adressatin des angefochtenen Entscheids sowie Miteigentümerin eines Bruchteils der Liegenschaft Nr. 0001 zur Ergreifung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Hieran vermag der Umstand, dass neben ihr noch weitere Personen Stockwerkeigentum an derselben Liegenschaft haben (vgl. act. G 11 S. 3), nichts zu ändern. Die Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 14. Februar 2013 (richtig: 2014; act. G 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 14. März 2014 (act. G 5) die formellen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1. Nach Art. 83 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, BauG) ist zur Einsprache gegen ein Baugesuch befugt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Die Legitimation 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; BGE 136 II 281, 137 II 30, 140 II 214). 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, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 391 mit Hinweisen auf Rechtsprechung und Literatur). - Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er ist auch im Verhältnis zwischen Privaten und Gemeinwesen elementar und verbietet es sowohl den Privaten als auch staatlichen Behörden, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl. 2010, Rz. 622 und 623). Rechtsmissbrauch liegt insbesondere dann vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (Häfelin/Müller/Uhlmann a.a.O., Rz. 715 ff. mit Hinweisen).

2.2. Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid unter anderem dar, die Beschwerdegegnerin habe (nachträglich) Baueinsprache erhoben, weil sie ihre Zustimmung zu einem reduzierten Grenzabstand nur für eine Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement, nicht aber für eine Hauptbaute gegeben habe. Zumindest Ziff. 9 des Kaufvertragstextes spreche nicht gegen diese Behauptung. Auch könne der Beschwerdegegnerin nicht vorgeworfen werden, die Erhebung von Einsprache und Rekurs diene einzig der zeitlichen Verzögerung, nachdem der Anbau bereits erstellt sei. Insgesamt erweise sich der Vorwurf der rechtsmissbräuchlichen Erhebung der Rechtsmittel als unberechtigt (act. G 2 S. 9). Die Beschwerdeführerin macht demgegenüber geltend, die Vorinstanz habe hinsichtlich der Nachtragsbaubewilligung zu Unrecht eine Einsprache- und daran anschliessende Rekursberechtigung der Beschwerdegegnerin bejaht, sei zu Unrecht auf deren Rekurs eingetreten und habe ihn unberechtigterweise gutgeheissen (act. G 5 S. 2). Sie lässt unter anderem ihren Standpunkt bestätigen, wonach die Beschwerdegegnerin ihre nachträgliche Baueinsprache sowie den Rekurs wider Treu und Glauben und rechtsmissbräuchlich erhoben habe. Die Vorinstanz habe sich nicht mit den Rügen auseinandergesetzt, wonach die Beschwerdegegnerin als Bedingung zum Landverkauf an sie die



schriftliche Zustimmung zum Saunabau erteilt habe und die von ihr erhobenen Rechtsmittel daher rechtsmissbräuchlich seien. Die Vorinstanz habe damit den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör verletzt. Die Beschwerdegegnerin habe die nachträgliche Baueinsprache erhoben, um damit gegen die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit Differenzen wegen der Umgebungsgestaltung Druck zu machen und sie zu Zugeständnissen zu bewegen. Die Beschwerdegegnerin habe mit einem Vergleichsvorschlag vom 20. Juni 2013 versucht, sich einen Rückzug des Rekurses gegen Bezahlung einer Entschädigungssumme von Fr. 67'000.-- erkaufen zu lassen (act. G 5 S. 6-8).

2.3. Fest steht vorliegend, dass die Beschwerdebeteiligte im Entscheid vom 22. August 2012 die Einspracheberechtigung der Beschwerdegegnerin bejahte, auf die Einsprache (act. G 8/4/12) gegen die Nachtragsbaubewilligung vom 10. Mai 2012 eintrat, die Einsprache materiell abwies und die Nachtragsbaubewilligung bestätigte (act. G 8/4/15). Die von der Beschwerdeführerin als nicht gegeben erachtete Einspracheberechtigung der Beschwerdegegnerin stellte dementsprechend im vorinstanzlichen Rekursverfahren keine Eintretensfrage dar, sondern war - wie es die Vorinstanz tat - materiell zu prüfen und zu entscheiden. Die vorinstanzliche Schlussfolgerung, dass hinsichtlich der Nachtragsbaubewilligung keine rechtsmissbräuchliche Inanspruchnahme der Rechtsmittel durch die Beschwerdegegnerin vorliege, ist nachvollziehbar begründet. Als direkte Nachbarin erhob die Beschwerdegegnerin nicht rechtsmissbräuchlich Einsprache und Rekurs, selbst wenn es ihr - was sie allerdings bestreiten lässt (act. G 11 S. 10) - eigentlich darum gegangen wäre, einen Vorteil hinsichtlich der Finanzierung der Umgebungsgestaltung zu erwirken (vgl. act. G 16 S. 4, G 8/4/6 und G 8/4/14c). Mit dem letztgenannten Umstand lässt sich eine Verneinung der Rechtsmittellegitimation der Beschwerdegegnerin nicht begründen, weshalb die Vorinstanzen diese zu Recht bejahten. Im Zusammenhang mit dem Rechtsmissbrauchs-Vorwurf der Beschwerdeführerin ist auch zu berücksichtigen, dass sie im Rahmen des Kaufgeschäfts vom 23. Juni 2011 die Veräusserung von 51 m² Land mit Fr. 17'850.-- entschädigt erhielt, wobei die gesamte auf dieses Landstück entfallende Ausnützung beim Grundstück Nr. 0001 (der Beschwerdeführerin) verblieb (act. G 8/1 Beilage 2). Nicht mehr streitig ist im vorliegenden Verfahren im Übrigen die Frage der



Rechtzeitigkeit der Einsprache gegen die Nachtragsbaubewilligung (vgl. act. G S. 2 S. 10 und 11 f.).

3.

3.1. Bei geringfügigen Projektänderungen bzw. -ergänzungen kann nach der Praxis das vereinfachte Baubewilligungsverfahren nach Art. 82bis Abs. 1 BauG zur Anwendung kommen. Dieses Verfahren greift Platz, wenn ein Vorhaben keine oder nur die Interessen weniger Einspracheberechtigter berührt. Werden im Rahmen eines Einspracheverfahrens geringfügige Änderungen an einem Projekt vorgenommen, welche nur die Interessen der Einsprecher berühren, so ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Beurteilung eines sog. Korrekturgesuchs gerechtfertigt (vgl. VerwGE B 2009/34 vom 3. Dezember 2009, www.gerichte.sg.ch). Vorliegend führte die Beschwerdebeteiligte für das in Frage stehende Bauvorhaben zu Recht das vereinfachte Verfahren durch (act. G 2 S. 10 f., G 5 S. 2 unten), nachdem vom Bauvorhaben nur die Interessen der Eigentümer der unmittelbaren Nachbargrundstücke (Nr. 000 und 0003) berührt sind. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin (act. G 11 S. 3 unten) vermag hieran der Umstand, dass der Bau der beiden Häuser im ordentlichen Verfahren durchzuführen war, nichts zu ändern.

Den Einspracheberechtigten ist vom Baugesuch mit eingeschriebenem Brief und unter Eröffnung der Einsprachefrist von vierzehn Tagen Kenntnis zu geben, wenn sie diesem nicht unterschriftlich zugestimmt haben (Art. 82bis Abs. 2 BauG). In der Nachtragsbaubewilligung vom 10. Mai 2012 wurde unter anderem festgehalten, dass die Eigentümer der Grundstücke Nr. 0002 und 000 die unterschriftliche Zustimmung für ein Näher- und Grenzbaurecht erteilt hätten (act. G 8/4/4). Die Beschwerdebeteiligte ging dabei implizit davon aus, dass die im Kaufvertrag vom 23. Juni 2011 in Ziff. 9 abgegebene Einverständniserklärung eine unterschriftliche Zustimmung gemäss Art. 82bis Abs. 2 BauG zur Nachtragsbaueingabe vom August 2011 darstellt. Die Beschwerdegegnerin bestätigt demgegenüber im vorliegenden Verfahren ihren Standpunkt, wonach sie dem Baugesuch vom 5. August 2011 nicht unterschriftlich zugestimmt habe (act. G 11 S. 4 f.).



3.2. Die Vorinstanz liess im angefochtenen Entscheid die Frage offen, ob die Beschwerdegegnerin mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags (act. G 8/1 Beilage 2) dem konkreten Bauvorhaben zugestimmt hatte oder nicht. Sie begründete dies damit, dass die Beschwerdebeteiligte bei der Erteilung der Baubewilligung und im Einspracheentscheid zu Unrecht vom Vorliegen einer Anbaute im Sinn des Baureglements, für welche die Zustimmung vorgelegen habe, ausgegangen sei. Den Mangel der unterlassenen persönlichen Anzeige (Art. 82bis Abs. 2 BauG) habe sie dadurch geheilt, dass sie auf die Einsprache eingetreten sei und über diese entschieden habe. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, wonach die Vertragsparteien den Anbau in Ziff. 9 des Vertrags als Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement definiert und sich auf eine Reduktion des Grenzabstands verständigt hätten, übersehe, dass öffentliches Recht zwingendes Recht sei. Es könne deshalb nicht mit Vereinbarung bestimmt werden, ob es sich um einen Anbau oder eine Erweiterung der Hauptbaute handle (act. G 2 S. 11). Die Beschwerdebeteiligte bestätigt demgegenüber im vorliegenden Verfahren ihren Standpunkt, wonach sie sich zu Recht auf die schriftliche Zustimmung habe berufen können. Jede andere Interpretation der Zustimmung verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben und sei rechtsmissbräuchlich (act. G 10).

Die Beschwerdeführerin lässt unter anderem festhalten, die Frage, ob die Beschwerdebeteiligte zu Recht vom Vorliegen einer schriftlichen Zustimmung ausgegangen sei und als Folge davon der Beschwerdegegnerin keine Bauanzeige zugestellt habe, könne entgegen der Meinung der Vorinstanz nicht offengelassen werden. Es sei eine rein formell-rechtliche Verfahrensfrage im Verfahren nach Art. 82bis BauG, ob zur Zulässigkeit des Verzichts auf eine Bauanzeige die schriftliche Zustimmung des Einspracheberechtigten vorliege. Irrelevant sei, ob das Bauvorhaben materiell-rechtlich auch bewilligungsfähig sei. Auch die Zustimmung eines Einspracheberechtigten zu einem gar nicht bewilligungsfähigen Bauvorhaben sei eine Zustimmung im Sinn von Art. 82bis BauG. Die Beschwerdegegnerin habe sich mit Ziff. 9 des Kaufvertrags vom 23. Juni 2011 mit dem Bauprojekt (Saunabau), welches sie im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gekannt habe, einverstanden erklärt. Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin unter Ziff. 9 des Kaufvertrags auch noch die Zustimmung zu einem reduzierten Grenzabstand von 2 m erteilt habe, bedürfe einer gesonderten Beurteilung, weil die Zustimmung nach Art. 27 Baureglement eine



materiell-rechtliche Bedeutung habe. Nur in diesem Zusammenhang, nicht jedoch bei der Zustimmung gemäss Art. 82bis BauG, sei von Bedeutung, ob es sich beim Saunabau tatsächlich um eine Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement handle. Dass die Parteien des Kaufvertrags den umstrittenen Saunabau als Anbaute qualifiziert hätten, ändere nichts daran, dass die Beschwerdegegnerin zu diesem Bauvorhaben so oder so ihre Zustimmung erteilt habe. Selbst wenn die Beschwerdebeteiligte zur Beurteilung gelangt wäre, dass es sich um keine Anbaute im baureglementarischen Sinn handle, hätte dies nicht zum Wegfall der schriftlichen Zustimmung, sondern allein zu einer Abweisung des Baugesuchs trotz vorhandener Zustimmung geführt. Die Beschwerdegegnerin sei nach Treu und Glauben an ihre Zustimmung zum Saunabau gebunden (act. G 5 S. 3-6).

3.3.

3.3.1. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der formell-rechtliche Mangel der unterlassenen persönlichen Anzeige (Art. 82bis Abs. 2 BauG) an die Beschwerdegegnerin - soweit ein solcher Mangel zu bejahen ist - dadurch geheilt wurde, dass die Beschwerdebeteiligte auf die Einsprache eintrat und über diese entschied. Weitere diesbezügliche Ausführungen erübrigen sich daher. Festzuhalten ist einzig, dass die Anwendung des vereinfachten Verfahrens aufgrund einer unterschriftlichen Zustimmung des Einspracheberechtigten entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin (act. G 5 S. 6 Ziff. 4) nicht zur Folge hat, dass dieser damit gleichzeitig auch seine Einspracheberechtigung verwirkt und die Beschwerdebeteiligte deswegen auf die nachträgliche Baueinsprache nicht hätte eintreten dürfen. Folge der unterschriftlichen Zustimmung ist vielmehr lediglich, dass den Betroffenen von Seiten der Baubehörde vom Baugesuch keine Kenntnis gegeben und keine Einsprachefrist eröffnet wird (vgl. Art. 82bis Abs. 2 BauG). Die Beschwerdebeteiligte trat auch insofern zu Recht auf die Einsprache ein, als konkret streitig ist, ob sich die Unterschrift der Beschwerdegegnerin effektiv auf das konkrete Bauprojekt bezog oder aber ausschliesslich auf eine Anbaute im Sinn des Baureglements.

3.3.2. Zu klären ist damit die materielle Frage, ob die Vorinstanz den in Frage stehenden Gebäudeteil zu Recht nicht als Anbaute qualifizierte und wenn ja, welche Folgen sich daraus in Verbindung mit dem Kaufvertrag vom 23. Juni 2011 (act. G 8/1



Beilage 2) ergeben. Nach Art. 27 Baureglement sind Anbauten eingeschossige Bauteile, die über die Fassade der Hauptbauten vorstehen. Soweit sie nicht mehr als 3.5 m Gebäudehöhe und höchstens 5 m Firsthöhe aufweisen und eine Gebäudefläche von 55 m² nicht überschreiten, können sie einen verminderten Grenzabstand von 3 m einhalten. Mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn können Anbauten einen Grenzabstand von weniger als 3 m einhalten. Ganz oder teilweise bewohnte Anbauten dürfen den Grenzabstand von 3 m jedoch nicht unterschreiten. - Als Anbauten gelten gemäss baurechtlicher Definition an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauten. In der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Anwendung kommende Kriterien sind dabei insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung, die funktionale Eigenständigkeit sowie die Beschränkungen im Baureglement betreffend Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss. Anbauten werden wie Nebenbauten auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet (VerwGE B 2013/70 vom 8. Juli 2014, E. 4.1 mit Hinweis auf B 2010/16 vom 11. Mai 2010 [= GVP 2010 Nr. 41], E. 3, und VerwGE B 2007/10 vom 11. Juni 2007, www.gerichte.sg.ch).

3.3.3. Im angefochtenen Entscheid kam die Vorinstanz zum Schluss, der fragliche Gebäudeteil halte die Baumasse gemäss Art. 27 Abs. 2 Baureglement zwar ein, sei jedoch nicht als eine an die Hauptbaute angebaute, untergeordnete Baute ausgestaltet. Vielmehr erscheine er optisch als vollständig in die Hauptbaute integriert. Auch funktional sei der als Sauna ausgestaltete Gebäudeteil als Teil der Hauptbaute zu betrachten, sei er doch direkt mit dem Badezimmer verbunden. Zudem sei eine funktionale Trennung von aussen nicht zu erkennen. Hieran ändere insbesondere der leichte Vorsatz auf der Nordseite bzw. die abgewinkelte Front auf der Südseite nichts. Auch farblich und materialmässig sei der Gebäudeteil gleich wie der Rest des Gebäudes gestaltet. Dies bestätige sich sodann durch die Dachgestaltung. Das Flachdach setze sich "nahtlos" im Bereich des Anbaus fort. Es handle sich daher nicht um eine (abstandsprivilegierte) Anbaute, sondern um eine Erweiterung der Hauptbaute (act. G 2 S. 13).



Diese vorinstanzlichen Darlegungen erweisen sich als überzeugend begründet und stehen mit der einschlägigen Rechtsprechung (vgl. dazu VerwGE B 2013/122 vom 19. August 2014, E. 2.3; www.gerichte.sg.ch) im Einklang. Konkrete Anhaltspunkte, aufgrund welcher die Darlegungen anzuzweifeln wären, werden weder geltend gemacht noch sind solche aus den Akten ersichtlich. Insgesamt lässt sich damit nicht beanstanden, dass die Vorinstanz die Qualifizierung des in Frage stehenden Gebäudeteils als Anbaute als nicht rechtmässig erachtete. Ein Anlass, diesbezüglich in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen, besteht für das Verwaltungsgericht, dessen Kognition auf die Korrektur von Rechtsfehlern beschränkt ist (Art. 61 Abs. 1 VRP), nicht.

3.4.

3.4.1. Nach Art. 56 Abs. 2 BauG kann der Grenzabstand ungleich auf benachbarte Parzellen verteilt werden, wenn der Nachbar sich schriftlich zur Einhaltung eines entsprechend grösseren Grenzabstandes verpflichtet. Die zuständige Gemeindebehörde verfügt diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und lässt sie im Grundbuch anmerken. Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid unter anderem dar, im Kaufvertrag hätten die Vertragsparteien den in Frage stehenden Gebäudeteil - in unzulässigem Widerspruch zum öffentlichen Baurecht - als Anbaute im Sinn von Art. 27 des Baureglements definiert. Zwar vermöge im Rahmen der Vertragsauslegung ein übereinstimmender tatsächlicher Wille auch einen falsch gewählten Vertragstext zu verdrängen (Art. 18 des Obligationenrechts, SR 220). Jedoch bestünden aufgrund der deutlichen Formulierungen erhebliche Zweifel am Vorliegen einer Zustimmung der Beschwerdegegnerin zur Verringerung des Grenzabstands. Hinzu komme, dass sich die Beschwerdegegnerin nicht dazu verpflichtet habe, ihrerseits einen entsprechend grösseren Grenzabstand einzuhalten. Als Erweiterung der Hauptbaute hätte der Gebäudeteil gemäss Art. 20 in Verbindung mit Art. 7 des Baureglements zum Grundstück der Beschwerdegegnerin einen Grenzabstand von 4 m einzuhalten. Dieser werde jedoch um die Hälfte unterschritten. Die Baubewilligung sei daher zu Unrecht erteilt worden (act. G 2 S. 13 f.).



3.4.2. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die unterschriftliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin gemäss dem Wortlaut von Ziff. 9 Abs. 3 und 5 des Kaufvertrags (act. G 8/1 Beilage 2) explizit eine Anbaute im Sinn von Art. 27 Baureglement umfasste, nicht jedoch eine (in der Folge mit dem Gebäudeteil realisierte) Ergänzung der Hauptbaute. Für letzteres fehlte es m.a.W. insofern an der Zustimmung der Beschwerdegegnerin bzw. an einem übereinstimmenden Vertragswillen, als die Zustimmung zum konkreten Bauprojekt die Vereinbarkeit desselben mit Art. 27 Baureglement und damit das Vorliegen einer Anbaute voraussetzte, wie sie der Beschwerdegegnerin vor Vertragsabschluss auch zugesichert worden war (vgl. E-Mail der Beschwerdeführerin vom 17. Mai 2011; act. G 8/4/12 Beilage 1). Die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin bewirkte einen Widerspruch bzw. eine Mehrdeutigkeit insofern, als sie sowohl eine Einwilligung zur Realisierung einer Anbaute im Sinn des Baurelements als auch des konkreten Bauprojekts (als Ergänzung der Hauptbaute) beinhaltet. Vor diesem Hintergrund wendete die Vorinstanz Art. 56 Abs. 2 BauG jedenfalls nicht willkürlich an, wenn sie - angesichts des unklaren bzw. nicht eindeutigen Zustimmungsinhalts - die vertragliche Zustimmung der Beschwerdegegnerin in dem mit dem öffentlichen Baurecht im Einklang stehenden Sinn interpretierte.

Hinzu kommt, dass gemäss Art. 27 Abs. 3 Baureglement ganz oder teilweise bewohnte Anbauten - soweit entgegen den vorstehenden Ausführungen von einer Anbaute auszugehen wäre - den verminderten Grenzabstand von 3 m nicht unterschreiten dürfen. Der umstrittene Gebäudeteil wird nach Lage der Akten als Sauna benutzt und ist sowohl mit dem Badezimmer als auch mit der Terrasse je durch eine Tür verbunden (vgl. act. G 8/12 Ziff. A./1.). Die Vorinstanz ging bei diesem Sachverhalt zu Recht von einem zumindest teilweise bewohnten Raum aus. Eine Zustimmung zur Realisierung eines gegen zwingendes Baurecht verstossenden Gebäudeteils unter dem Titel einer "Anbaute" könnte in diesem Sinn zum vornherein keine rechtliche Wirkung haben.

3.4.3. Unter den dargelegten Umständen brauchen die - von der Beschwerdeführerin bestrittenen (act. G 16 S. 2 f. und G 23) - Einwände der Beschwerdegegnerin, wonach sie dem Baugesuch vom 5. August 2011 nicht unterschriftlich zugestimmt (act. G 11 S. 4) und von den konkreten Plänen, welche erst am 29. Juli 2011 erstellt und Anfang August 2011 revidiert worden seien, bei Unterzeichnung des Kaufvertrags am 23. Juni



2011 noch keine Kenntnis gehabt habe (act. G 11 S. 5 f., G 18 S. 3-5 und G 25), nicht weiter geprüft zu werden. Denn selbst wenn der Beschwerdegegnerin die in der Folge umgesetzten Pläne im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt gewesen wären, vermöchte dies am Umstand nichts zu ändern, dass sie wie dargelegt lediglich zu einer Anbaute im Sinn des Baureglements ihre Zustimmung gab und sie überdies einer Wohnnutzung des konkret realisierten Gebäudeteils aufgrund der Nichtvereinbarkeit mit zwingendem Baurecht gar nicht hätte rechtswirksam zustimmen können. Im Übrigen erfüllt der Gebäudeteil die von der Beschwerdeführerin abgegebene Zusicherung, dass er sich in der Fassadengestaltung vom Hauptbau abheben werde (vgl. E-Mail der Beschwerdeführerin vom 17. Mai 2011; act. G 8/4/12 Beilage 1), wie dargelegt (vorstehende E. 3.3.2) nicht.

Hinsichtlich der Einräumung von Näherbaurechten ist sodann festzuhalten, dass diese zivilrechtlicher Natur ist und diesbezügliche Rechtsstreitigkeiten grundsätzlich vom Zivilgericht zu entscheiden sind. Die vorfrageweise Prüfung zivilrechtlicher Fragen durch Verwaltungsbehörden ist zulässig, wobei sich diese in Zurückhaltung zu üben haben (vgl. BGer 1C_237/2010 vom 30. August 2010, E. 2.4.2). In diesen Zusammenhang ist die erwähnte Feststellung der Beschwerdeführerin, wonach die unterschriftliche Zustimmung für ein Näherbaurecht vorliege, insofern zu relativieren, als es für die definitive Begründung eines Näherbaurechts neben dem gültigen Rechtsgeschäft (Vertrag) auch der Eintragung im Grundbuch bedürfte (vgl. BGE 138 III 742, E. 2.1, Art. 779a ZGB und Isler/Costantini, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 4. A., Rz 18 zu Art. 779 ZGB). An der letzteren fehlt es vorliegend, zumal im (öffentlich beurkundeten) Vertrag festgehalten wurde, dass eine Grenzabstandsverlagerung nicht erforderlich sei, da eine Anbaute im Sinn von Art. 27 des Baureglements vorliege (act. G 8/1 Beilage 2 S. 4 Ziff. 9 Abs. 3). Die Beschwerdegegnerin hatte der Beschwerdeführerin im Übrigen am 24. Mai 2011 ausdrücklich mitgeteilt, dass sie kein Näherbaurecht gewähren werde (act. G 8/1 Beilage 1).

Was den Rechtsmissbrauchs-Vorwurf der Beschwerdeführerin wegen des von der Beschwerdegegnerin unterbreiteten Einigungsvorschlags betrifft (act. G 5 S. 7 unten), ist mit der Beschwerdegegnerin (act. G 11 S. 10 f.) festzuhalten, dass aus einer Unterschreitung des Grenzabstands unter Umständen erhebliche Nachteile



(hinsichtlich Nutzung der Liegenschaft und einer allfälligen späteren Überbauung derselben) resultieren können, für welche im Fall einer Duldung der Grenzabstandsverletzung eine Entschädigung legitim, jedenfalls aber nicht rechtsmissbräuchlich erscheint. Die Höhe des geforderten Betrages vermag eine Rechtsmissbräuchlichkeit für sich allein nicht darzutun.

4.

4.1. Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von der Beschwerdeführerin zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.-- ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

4.2. Die Beschwerdegegnerin hat ausgangsgemäss Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Ihre Rechtsvertreterin machte vorerst einen Betrag von Fr. 3'931.20 (Honorar von Fr. 3'500.-- zuzüglich Barauslagen pauschal von Fr. 140.-- und 8% Mehrwertsteuer; act. G 11 S. 11) geltend, beantragte nach Durchführung des zweiten Schriftenwechsels die Zusprechung eines Betrags von Fr. 7'300.80 (Honorar von Fr. 6'500.-- zuzüglich Barauslagen von Fr. 260.-- und 8% Mehrwertsteuer; act. G 18 S. 7) und erhöhte diesen Betrag mit Hinweis auf die zwischenzeitlich erstellte zusätzliche Stellungnahme am 27. August 2014 um Fr. 540.-- (einschliesslich Mehrwertsteuer; act. G 25). Das Verwaltungsgericht spricht praxismässig Pauschalentschädigungen gemäss Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse - zwar mit ausgeweitetem Schriftenwechsel, wobei aber die allein für den zweiten Schriftenwechsel beantragte Erhöhung des Honorars um Fr. 3'000.-- nach einer Honorarforderung von Fr. 3'500.-- für den ersten Schriftenwechsel und somit ein Honorar von Fr. 6'500.-- für den doppelten Schriftenwechsel als überhöht erscheint (Art. 22 Abs. 1 lit. b in Verb. mit Art. 19 HonO) - ist vorliegend eine Entschädigung von insgesamt Fr. 5'000.-- (zuzüglich 4% Barauslagen und Mehrwertsteuer) angemessen.



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

- 1.** Die Beschwerde wird abgewiesen.
- 2.** Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'500.-- bezahlt die Beschwerdeführerin, unter Verrechnung des Kostenvorschusses in gleicher Höhe.
- 3.** Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin ausseramtlich mit Fr. 5'000.-- (zuzüglich 4% Barauslagen und Mehrwertsteuer).

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid