



Fall-Nr.:	B 2015/279
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	20.08.2019
Entscheiddatum:	28.03.2017

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.03.2017

Baurecht; Art. 86 Abs. 1 BauG, Art. 684 und Art. 685 Abs. 1 ZGB, Art. 63 Abs. 1 und 2 ZPO, Art. 11 Abs. 1 VRP. Der Beschwerdeführer erhob Einsprache gegen ein Bauvorhaben - Wohn- und Pflegezentrum mit Arztpraxis und Restaurant - und rügte neben der Missachtung von Vorschriften öffentlich-rechtlicher Natur eine Verletzung von Art. 684 ZGB. Gegen den abschlägigen Entscheid des Gemeinderates erhob er Rekurs und gleichzeitig beim Vermittleramt und anschliessend beim Kreisgericht ein Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen wegen Verletzung von Art. 684 und Art. 685 Abs. 1 ZGB. Das Rekursverfahren wurde abgeschrieben, weil der Beschwerdeführer den Kostenvorschuss nicht leistete. Das Kreisgericht trat auf das Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen nicht ein mit der Begründung, die Einsprecher hätten privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 und Art. 685 Abs. 1 ZGB im Verwaltungsverfahren erhoben. Letztinstanzlich bestätigte das Bundesgericht diesen Entscheid. In diesem Urteil erblickte der Beschwerdeführer eine Praxisänderung in Bezug auf die Zuständigkeit betreffend Art. 685 Abs. 1 ZGB. Er erhob erneut Rekurs beim Baudepartement gegen den Entscheid des Gemeinderates. Das Baudepartement trat auf den Rekurs wegen Verspätung nicht ein. Das Verwaltungsgericht bestätigte den Nichteintretensentscheid. Aus der Praxisänderung eines Gerichts kann grundsätzlich kein Recht abgeleitet werden, Rechtsmittel gegen Entscheide zu erheben, deren Rechtsmittelfristen abgelaufen sind oder deren Rechtsmittelfristen aus formellen Gründen verwirkt sind. Ausserdem hätte der Beschwerdeführer im ersten Rekursverfahren Gelegenheit gehabt, seine geltend gemachten Ansprüche gemäss Art. 685 Abs. 1 ZGB mit entsprechenden Verfahrensschritten einzubringen. Im weiteren war das Kreisgericht nicht verpflichtet, die Eingabe des Beschwerdeführers in Anwendung von Art. 63 Abs. 1 und 2 ZPO den Verwaltungsbehörden zu übermitteln; auch an Art. 11 Abs. 3 VRP war das Kreisgericht nicht gebunden. Im übrigen hielt das Verwaltungsgericht fest, in Bezug auf die Zuständigkeit betreffend Art. 685



Abs. 1 ZGB liege keine Praxisänderung vor. Die privatrechtliche Einsprache nach Art .86 Abs. 1 BauG erfasse nach st. Gallischer Praxis nur Art. 684 ZGB, nicht aber Art. 685 Abs. 1 ZGB (Verwaltungsgericht, B 2015/279). Auf die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ist das Bundesgericht mit Urteil vom 10. August 2017 nicht eingetreten (Verfahren 5C_1/2017). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde in Zivilsachen hat das Bundesgericht mit Urteil vom 10. August 2017 abgewiesen (Verfahren 5A_434/2017).

Entscheid vom 28. März 2017

Besetzung

Vizepräsident Linder; Verwaltungsrichter Heer, Bietenharder, Zindel; Ersatzrichterin Gmünder Perrig; Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

F.N.,

G.Z. und H.Z.,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Museumstrasse 35, 9000 St. Gallen,

gegen

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



Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde X., vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdegegnerin,

dieser vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey,
Rorschacher Strasse 107, 9000 St. Gallen,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. Die Politische Gemeinde X. plant auf dem Grundstück Nr. 000 in X. den Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums mit Arztpraxis und Restaurant. Sie reichte dafür am 4. Februar 2013 ein entsprechendes Baugesuch ein. Das Grundstück Nr. 000 mit einer Fläche von 5'129 m² liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Während der öffentlichen Auflage des Baugesuches erhoben F.N. (Eigentümer des Grundstücks Nr. 003) und G.Z. (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 004) und H.Z. öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache gegen das Baugesuch.

Der Gemeinderat X. wies beide Einsprachen am 2. Juli 2013 ab und erteilte am 3. Juli 2013 die Baubewilligung für das Vorhaben.

B. Am 19. Juli 2013 erhoben F.N. wie auch G.Z. und H.Z., vertreten durch lic. iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St. Gallen, Rekurs beim Baudepartement. Nachdem der mit



St.Galler Gerichte

verfahrenleitender Verfügung vom 23. Juli 2013 verlangte Kostenvorschuss nicht rechtzeitig einbezahlt worden war, stellte der Rechtsvertreter von F.N. und G.Z. und H.Z. ein Gesuch um Wiederherstellung der Zahlungsfrist. Mit Entscheid vom 3. Oktober 2013 wies das Baudepartement das Fristwiederherstellungsgesuch ab und schrieb das Rekursverfahren zufolge Nichtleistens des Kostenvorschusses ab.

Mit Urteil vom 19. August 2014 (B 2013/223) wies das Verwaltungsgericht eine von F.N. und G.Z. und H.Z. gegen den Entscheid des Baudepartementes erhobene Beschwerde ab. Das Bundesgericht wies die dagegen von F.N. und G.Z. und H.Z. erhobene Beschwerde mit Urteil vom 19. Februar 2015 (1C_474/2014) ab.

C. Mit Vermittlungsbegehren vom 19. Juli 2013 hatten F.N. und G.Z. und H.Z. gegen die Gemeinde X. zudem ein zivilrechtliches Verfahren betreffend privatrechtliche Baueinsprache eingeleitet. Darin hatten sie unter anderem verlangt, der Gemeinde die Ausführung des Bauvorhabens gemäss Baubewilligung vom 3. Juli 2013 unter Strafandrohung zu untersagen. Nach Ausstellung der Klagebewilligung erhoben sie Klage beim Kreisgericht Y. im Wesentlichen mit der Begründung, durch das Bauvorhaben würden Art. 684 und Art. 685 Abs. 1 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) verletzt.

Mit Entscheid vom 14. April 2014 trat das Kreisgericht Y. auf das Gesuch von F.N. und G.Z. und H.Z. um Erlass des verlangten Verbots nicht ein. Der privatrechtlichen Einsprache komme gemäss Art. 89 erster Satz des Baugesetzes (sGS 731.1, BauG) aufschiebende Wirkung zu, weshalb ein Rechtsschutzinteresse fehle. Sodann sei gemäss Art. 86 Abs. 1 BauG über Art. 684 bzw. Art. 685 Abs. 1 ZGB gestützte privatrechtliche Immissionseinsprachen ausschliesslich im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden, weshalb das Kreisgericht für den Erlass des verlangten Verbots nicht zuständig sei.

Das Kantonsgericht (Einzelrichter) wies die gegen den Entscheid des Kreisgerichts Y. von F.N. und G.Z. und H.Z. erhobene Berufung mit Urteil vom 9. September 2014 ab. Das Bundesgericht wies ihre dagegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 12. Dezember 2014 (5A_814/2014) ab.



D. Am 29. April 2014 erhoben F.N. und G.Z. und H.Z. durch ihren Rechtsvertreter erneut Rekurs beim Baudepartement gegen die Einspracheentscheide vom 2. Juli 2013 sowie die Baubewilligung vom 3. Juli 2013 mit den Anträgen, die Baubewilligung des Gemeinderates sowie die Einspracheentscheide betreffend das Wohn- und Pflegezentrum mit Arztpraxis und Restaurant seien wegen Verletzung von Art. 684 und Art. 685 ZGB aufzuheben. Das Rekursverfahren wurde bis zum Abschluss des Verfahrens betreffend Wiederherstellung der Zahlungsfrist (B 2013/223) sistiert und nach dem Entscheid des Bundesgerichts vom 19. Februar 2015 (1C_474/2014) wieder aufgenommen.

Das Baudepartement trat mit Entscheid vom 13. Oktober 2015 nicht auf den Rekurs von F.N. und G.Z. und H.Z. ein mit der Begründung, der Rekurs vom 29. April 2014 gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 2. Juli 2013 und die Baubewilligung vom 3. Juli 2013 erfolge erheblich ausserhalb der seit der Eröffnung der Entscheide laufenden gesetzlichen vierzehntägigen Rekursfrist.

E. Gegen diesen Entscheid erhoben F.N. und G.Z. und H.Z., vertreten durch lic. iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St. Gallen, am 28. Oktober 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (B 2015/279).

F. Mit Eingabe vom 2. Dezember 2015 orientierten die Beschwerdeführer das Verwaltungsgericht, sie hätten beim Baudepartement eine Eingabe wegen Projektänderungen im Laufe des Rekursverfahrens betreffend das Wohn- und Pflegezentrum gemacht. Die Eingabe sei zuständigkeitshalber der Gemeinde X. zur Bearbeitung überwiesen worden.

G. In der Eingabe vom 4. Januar 2016 teilten die Beschwerdeführer mit, dass H.Z. auf eine weitere Verfahrensbeteiligung verzichte. Zudem wurde beantragt, das Beschwerdeverfahren zu sistieren. Begründet wurde der Sistierungsantrag damit, die Gemeinde X. weigere sich, ein Verfahren zufolge der Projektänderungen aufzunehmen. Sie hätten daher beim Baudepartement am 8. Dezember 2015 Rechtsverweigerungsbeschwerde erhoben. Bevor nicht geklärt sei, welche Projektänderungen während dem Rekursverfahren vorgenommen worden seien, stehe der Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens nicht fest.



St.Galler Gerichte

Die Vorinstanz beantragte mit Eingabe vom 15. Januar 2016, das Gesuch um Sistierung abzuweisen. Die Politische Gemeinde X. (Beschwerdegegnerin), vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey, St. Gallen, beantragte am 22. Januar 2016, das Sistierungsbegehren sei abzuweisen und auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sei diese abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer.

Das Verwaltungsgericht lehnte mit Entscheid des Vizepräsidenten vom 1. Juni 2016 das Gesuch um Sistierung des Beschwerdeverfahrens B 2015/279 ab und setzte den Beschwerdeführern eine Frist von 14 Tagen zur Ergänzung der Beschwerde vom 28. Oktober 2015. Der Entscheid wurde damit begründet, die Rechtsverweigerungsbeschwerde (betreffend die Frage der Projektänderungen), welche die Beschwerdeführer bei der Vorinstanz gegen die Beschwerdegegnerin erhoben haben, könne unabhängig von ihrem Ausgang nicht dazu führen, dass der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz vom 13. Oktober 2015 je nach deren Ausgang in einem anderen Licht erscheint.

H. Mit Eingabe vom 13. Juni 2016 teilte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer mit, G.Z. beteilige sich nicht mehr am Beschwerdeverfahren, F.N. halte das Verfahren aufrecht.

I. Mit Beschwerdeergänzung vom 16. Juni 2016 stellte F.N., vertreten durch lic. iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St. Gallen, folgendes Rechtsbegehren:

„I. Rechtsbegehren

1. Der angefochtene Entscheid des Baudepartementes des Kantons St. Gallen vom 13. Oktober 2015 (Nr. 71/2015) sei aufzuheben;

die Angelegenheit sei zur materiellen Prüfung des Rekurses an die Vorinstanz zurückzuweisen;

2. Eventualantrag:



a) Die Baubewilligung des Gemeinderates X. vom 3. Juli 2013 für das Baugesuch Nr. 00/2013 für den Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums Vers. Nr. 0005 inkl. einer Arztpraxis und eines Restaurants auf dem Grundstück Nr. 000, L.-strasse 06, X., sei wegen Verletzung von Art. 684 und Art. 685 ZGB aufzuheben, mit gleichzeitiger Aufhebung sämtlicher in dieser Sache ergangenen kantonalen Verfügungen oder Teilverfügungen.

b) Ziff. 2 und 3 des Einspracheentscheides des Gemeinderates X. vom 2. Juli 2013 (Nr. 13) betreffend die Einsprache von F.N. i.S. Baugesuch Nr. 00/2013 für den Neubau eines Wohn- und Pflegezentrums Vers. Nr. 0005 inkl. einer Arztpraxis und eines Restaurants auf dem Grundstück Nr. 000, L.-strasse 06, X., sei wegen Verletzung von Art. 684 und Art. 685 ZGB aufzuheben, und die Einsprache sei aus diesen Gründen zu schützen;

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.“

In verfahrensmässiger Hinsicht stellte der Beschwerdeführer Antrag auf Durchführung eines Augenscheines und, sollte diesem Antrag nicht entsprochen werden, auf persönliche Anhörung des Beschwerdeführers durch das Gericht nach Art. 6 der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101, EMRK).

Zur Begründung führte der Beschwerdeführer aus, der angefochtene Nichteintretensentscheid der Vorinstanz gründe auf einem unvollständigen und unrichtig festgestellten Sachverhalt. Die Verneinung der Zuständigkeit für die Behandlung einer zivilrechtlichen Angelegenheit durch das Kreisgericht Y. gemäss dessen Entscheid vom 14. April 2014 habe unter anderem im Widerspruch zur 40-jährigen Praxis der Verwaltungsbehörden und Gerichte zur Behandlung von Einwänden gemäss Art. 685 ZGB gestanden. Für den Fall, dass die Zivilgerichte für die Behandlung der Rügen nach Art. 684 und Art. 685 ZGB tatsächlich nicht zuständig sein sollten, habe F.N. mit Eingabe vom 29. April 2014 vorsorglich und zur Fristwahrung Rekurs beim Baudepartement gegen den Bau- und Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 2. Juli 2013, soweit sich dieser auf die Rügen nach Art. 684 und Art. 685 ZGB bezogen hatte, erhoben. Die Praxisänderung des Kreisgerichtes Y. betreffend Zuständigkeit der Verwaltungsbehörden betreffend Einwände nach Art. 684



ZGB sei erst nach Vorliegen des Urteils des Bundesgerichts vom 12. Dezember 2014 (5A_814/2014) klar gewesen. Die Rekursfrist von 14 Tagen könne bei einer Praxisänderung frühestens ab dem Zeitpunkt zu laufen beginnen, in welchem die Praxisänderung feststehe. Dies sei erst mit dem Urteil des Bundesgerichts vom 12. Dezember 2014 der Fall gewesen. F.N. habe indessen den Rekurs bereits am 29. April 2014, somit rund sieben Monate vor Rechtskraft der Praxisänderung eingereicht. Der Entscheid des Kreisgerichts Y. sei am 15. April 2014 zugestellt worden. Die Rekuserklärung vom 29. April 2014 sei somit innerhalb der vierzehntägigen Rekursfrist erfolgt. Im Weiteren verletze der angefochtene Entscheid des Baudepartementes das rechtliche Gehör. F.N. habe am 23. Februar und am 9. März 2015 Akteneinsicht, insbesondere bezüglich der nachträglichen Projektänderungen verlangt. Das Baudepartement habe F.N. nur einen Teil der Akten zugestellt. Sodann sei F.N. nicht zum Augenschein des Baudepartementes vom 26. Juni 2014 eingeladen worden.

Sodann setzt sich der Beschwerdeführer in Bezug auf den Eventualantrag in der Beschwerdebegründung ausführlich mit dem Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 2. Juli 2013 sowie mit der Baubewilligung vom 3. Juli 2013 auseinander (Beschwerde Seite 14 bis 40).

J. Die Vorinstanz beantragte mit Eingabe vom 7. Juli 2016, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Zur Begründung wird auf den angefochtenen Entscheid verwiesen. Ergänzend wird ausgeführt, dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers sei mit Schreiben vom 20. März 2015 das gesamte Rekursdossier mit allen bis zu jenem Zeitpunkt vorhandenen Akten zur Einsichtnahme zugestellt worden. Die weiteren, vom Rekurrenten verlangten Unterlagen seien für die Beurteilung der Frage, ob der Rekurs rechtzeitig eingereicht wurde, nicht wesentlich und gehörten deshalb nicht in die Rekursakten. Auch auf einen Augenschein mit dem Rekurrenten habe verzichtet werden können, weil dieser für die Beurteilung der Rechtzeitigkeit der Rekuserhebung unnötig war.

Die Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. oec. HSG Thomas Frey, St. Gallen, beantragte mit Eingabe vom 5. September 2016, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge



zulasten des Beschwerdeführers. Der Beschwerdeführer hielt mit Eingabe vom 27. Oktober 2016 an seinen Anträgen fest.

Auf die Vorbringen der Beteiligten 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). Der Beschwerdeführer F.N. ist durch den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz formell beschwert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). G.Z. und H.Z. haben ihre Beschwerden zurückgezogen. Soweit das Verfahren sie betrifft, ist es abzuschreiben. Die Beschwerdeeingaben vom 28. Oktober 2015 bzw. vom 16. Juni 2016 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde von F.N. ist einzutreten.

2. Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, weil ihm nur ein Teil der Akten zugestellt worden und kein Augenschein durchgeführt worden sei. Der Einwand ist unbegründet. Das Baudepartement übermittelte dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers am 20. März 2015 die bis zu jenem Zeitpunkt vorhandenen Rekursakten. Weitere vom Beschwerdeführer angeforderte Akten wie Berichte von Fachstellen, Korrektur- oder Ergänzungspläne waren, wie die Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 7. Juli 2016 zu Recht festhält, für das vorliegende Verfahren nicht relevant. Ebenso wenig war die Durchführung eines Augenscheins erforderlich. Streitgegenstand war einzig die Frage der Rechtzeitigkeit der Rekuserhebung, nicht aber das Bauprojekt als solches.

3. Aus demselben Grund ist auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren kein Augenschein erforderlich. Auch die beantragte persönliche Anhörung des Beschwerdeführers (Art. 6 EMRK) ist abzulehnen. Art. 6 EMRK ist, soweit hier von Belang, anwendbar auf Verfahren vor Gerichten, in denen über zivilrechtliche



Ansprüche und Verpflichtungen zu entscheiden ist (Frowein/Peukert, Europäische Menschenrechtskonvention, Kommentar, 3. Aufl. 2009, N 5 ff. zu Art. 6 EMRK). Im vorliegenden Fall ist weder über öffentlich-rechtliche Bauvorschriften (die das Eigentum allenfalls betreffen können) noch über den zivilrechtlichen Anspruch nach Art. 685 Abs. 1 ZGB zu entscheiden. Streitig ist lediglich die verfahrensrechtliche Frage des nachträglichen Eintretens auf ein Rechtsmittel. Im Übrigen ergeben sich die entscheiderelevanten Unterlagen aus den umfangreichen Akten.

4. Streitig ist, ob die Vorinstanz auf den Rekurs vom 29. April 2014 gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates X. vom 2. Juli 2013 hätte eintreten müssen. Der Beschwerdeführer begründet die Verpflichtung der Vorinstanz zum Eintreten auf den Rekurs im Wesentlichen damit, erst durch die Praxisänderung des Kreisgerichtes Y. im Urteil vom 14. April 2014 bzw. das Urteil des Bundesgerichts vom 12. Dezember 2014 (5A_814/2014) sei klar geworden, dass auch Einwände nach Art. 685 Abs. 1 ZGB im Verfahren vor Verwaltungsbehörden vorgebracht werden müssten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass aus der Praxisänderung eines Gerichts kein Recht abgeleitet werden kann, Rechtsmittel gegen Entscheide zu erheben, deren Rechtsmittelfristen abgelaufen sind oder deren Rechtsmittelfristen aus formellen Gründen verwirkt sind. Der Einspracheentscheid des Gemeinderates vom 2. Juli 2013 ist in formelle Rechtskraft erwachsen. Formell rechtskräftige Verfügungen können nicht mehr mit ordentlichen Rechtsmitteln angefochten werden (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, Rz. 1091 f.; Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, N 830). Die Praxisänderung wäre im Übrigen auch kein Grund für eine Revision oder eine Wiedererwägung (Wiederkehr, in: R. Wiederkehr/Richli, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Rz. 2671 und Rz. 2700 ff.). Damit hätte es im vorliegenden Fall an sich sein Bewenden. Der Vollständigkeit halber wird im Folgenden dennoch auf die Begründung des Beschwerdeführers näher eingegangen, um aufzuzeigen, dass die Beschwerde auch aus anderen Gründen abzuweisen ist (E. 5.1 bis 5.5). Im Übrigen kann nicht von einer Praxisänderung gesprochen werden, wie in Erwägung 6 dargelegt wird.

5.



5.1. Gemäss Art. 83 Abs. 1 BauG sind Einsprachen der zuständigen Gemeindebehörde einzureichen. Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet über öffentlich-rechtliche Einsprachen gleichzeitig mit der Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung (Art. 84 Abs. 2 BauG). Bei privatrechtlichen Einsprachen kann der Baugesuchsteller jederzeit das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg einleiten. Ist dies nicht erfolgt, setzt die zuständige Gemeindebehörde im Einspracheentscheid dem Einsprecher eine Frist von vierzehn Tagen zur Einleitung dieses Verfahrens an. Verstreicht diese Frist unbenützt, fällt die privatrechtliche Einsprache dahin (Art. 84 Abs. 3 BauG). Gemäss Art. 86 Abs. 1 BauG sind privatrechtliche Einsprachen, soweit der Tatbestand einer übermässigen Einwirkung auf fremdes Eigentum gemäss Art. 684 ZGB streitig ist, im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu entscheiden. Gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung ist in einer gesonderten Verfügung über die privatrechtliche Einsprache gemäss Art. 684 ZGB zu entscheiden (Art. 86 Abs. 2 BauG).

Die Vorschrift in Art. 86 Abs. 1 BauG kann indessen die bundesprivatrechtlichen Abwehrrechte des Grundeigentümers, der durch Bauarbeiten in seinem Besitz gestört oder in seinen Eigentumsrechten verletzt wird, nicht einschränken. Zulässig bleibt ungeachtet von Einsprachefristen im Baubewilligungsverfahren namentlich die auf Art. 684 ZGB gestützte Präventivklage, mit der die Erstellung verhindert werden kann, wenn vorauszusehen ist, dass deren bestimmungsgemässe Nutzung eine übermässige Einwirkung auf das Grundstück des klagenden Nachbarn verursachen wird (BGer 5A_814/2014 vom 12. Dezember 2014 mit zahlreichen Hinweisen).

5.2. Die Einsprache vom 17. März 2013 bezeichnete der Beschwerdeführer als öffentlich-rechtliche und als privatrechtliche. In privatrechtlicher Hinsicht erwähnte er zufolge der Immissionen (Schattenwurf, Verbarrikadierung der Fernsicht) ausdrücklich Art. 684 Abs. 2 ZGB. Weiter rügte er, der Grundwasserspiegel werde durch das Bauvorhaben beeinträchtigt, wobei auch sein eigenes Gebäude betroffen sein könne. Eine Verletzung von Art. 685 ZGB nannte er nicht explizit, wohl aber eine Verletzung der Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes und der Gewässerschutzverordnung. In der Einspracheergänzung vom 20. März 2013 rügte der Beschwerdeführer, vertreten durch lic. iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St. Gallen, neben der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften eine Verletzung von Art. 684 ZGB zufolge des



überdimensionierten Bauvorhabens. Die Grundwasserproblematik wurde in dieser Eingabe ebenso wenig erwähnt wie eine Verletzung von Art. 685 Abs. 1 ZGB.

Der Gemeinderat führte im Einspracheentscheid vom 2. Juli 2013 aus, Teile der Ausführungen des Einsprechers seien auch als zivilrechtliche Einwände im Sinne von Art. 684 ZGB zu würdigen. Den weiteren Ausführungen des Einsprechers seien aber in zivilrechtlicher Hinsicht keine weiteren Einwände als solche gestützt auf Art. 684 ZGB betreffend Immissionen zu entnehmen. Trotzdem sei ihm für allfällige weitere Einwände zivilrechtlicher Natur gestützt auf Art. 84 Abs. 3 BauG eine Frist von 14 Tagen zur Einleitung des zivilrechtlichen Verfahrens anzusetzen (Ziff. 12 der Erwägungen).

5.3. Nach Massgabe der Einspracheschriften des Beschwerdeführers ist davon auszugehen, dass dieser keine Einwendungen gemäss Art. 685 Abs. 1 ZGB vorbrachte. Dieser Schluss ist namentlich deshalb zu ziehen, weil der anwaltlich vertretene Einsprecher in der Eingabe vom 20. März 2013 in privatrechtlicher Hinsicht einzig eine Verletzung von Art. 684 ZGB rügte, nicht aber von Art. 685 Abs. 1 ZGB. Der Unterscheidung zwischen Art. 684 ZGB und Art. 685 Abs. 1 ZGB ist und war sich der – anwaltlich vertretene – Beschwerdeführer offensichtlich bewusst. Er erhob am 19. Juli 2013 gegen den Gesamtentscheid des Gemeinderates vom 2. Juli 2013, d.h. gegen die Baubewilligung und die Einspracheentscheide, Rekurs an das Baudepartement. Am gleichen Tag stellte er beim Vermittleramt Y. ein Vermittlungsbegehren zur Verhinderung der Bauarbeiten für das Wohn- und Pflegezentrum. Begründet wurde das Begehren in der Klage vom 19. November 2013 an das Kreisgericht Y. mit einer Verletzung sowohl von Art. 684 ZGB als auch von Art. 685 Abs. 1 ZGB. Das Kreisgericht Y. trat auf das Begehren um Erlass vorsorglicher Massnahmen im Entscheid vom 14. April 2014 nicht ein. Es hielt in erster Linie fest, die Einsprecher hätten die privatrechtlichen Einsprachen im Verwaltungsverfahren erhoben. Diesen komme aufschiebende Wirkung nach Art. 89 erster Satz BauG zu, weshalb den Gesuchstellern ein Rechtsschutzinteresse fehle. Im Weiteren hielt das Kreisgericht fest, Art. 86 Abs. 1 BauG umfasse nicht nur privatrechtliche Einsprachen nach Art. 684 ZGB, sondern auch solche nach Art. 685 Abs. 1 ZGB. Der Gemeinderat habe sich im Einspracheentscheid vom 2. Juli 2013 auch zu der von den Einsprechern gestützt auf die Bestimmung in Art. 685 Abs. 1 ZGB vorgebrachten Gewässerproblematik usw. geäussert. Wie oben dargestellt wurde, deckt sich dieser Schluss des Kreisgerichts weder mit der Einsprache der



Beschwerdeführer noch mit den Erwägungen des Gemeinderates im Einspracheentscheid. Auch die zusammenfassenden Ausführungen des Gemeinderates in Ziff. 12 der Erwägungen zu den zivilrechtlichen Einwänden des Beschwerdeführers bzw. der damaligen Einsprecher enthalten keinen Hinweis auf Art. 685 Abs. 1 ZGB; es wird lediglich ausgeführt, „trotzdem“ sei ihm „für allfällige weitere Einwände zivilrechtlicher Natur“ eine Frist von 14 Tagen zur Einleitung des zivilrechtlichen Verfahrens zu setzen.

5.4. Der vom Beschwerdeführer mit Rekurs angefochtene Gesamtentscheid des Gemeinderates vom 2. Juli 2013 umfasste auch die Abweisung der privatrechtlichen Immissionseinsprache (Art. 684 ZGB) des Beschwerdeführers (Ziff. 2 des Einspracheentscheides). Dem Beschwerdeführer ist zuzugestehen, dass er der Meinung war, Abwehransprüche gemäss Art. 685 Abs. 1 ZGB seien keine Immissionseinsprachen nach Art. 86 Abs. 1 BauG und diese seien daher auf dem Zivilrechtsweg zu verfolgen. Wie dargelegt sind indessen in den Eingaben des Beschwerdeführers im Einspracheverfahren keine Einwendungen nach Art. 685 Abs. 1 ZGB erhoben worden. Im Weiteren ist im Zusammenhang mit der Frage nach den privatrechtlichen Einwendungen zu beachten, dass der Beschwerdeführer vom Rekursverfahren ausgeschlossen war, weil er den Kostenvorschuss nicht rechtzeitig leistete. Hätte er seine Verfahrenspflichten erfüllt, wäre er weiterhin am Rekursverfahren beteiligt gewesen. Der Beschwerdeführer hätte im Laufe des Rekursverfahrens die Möglichkeit gehabt, seine geltend gemachten Ansprüche gemäss Art. 685 Abs. 1 ZGB mit entsprechenden Verfahrensschritten geltend zu machen. Im Weiteren hätte er im Rekursverfahren (und im parallel dazu geführten zivilrechtlichen Verfahren) Gelegenheit gehabt, angesichts der unklaren Erwägungen im Einspracheentscheid des Gemeinderates seine Rechte zu wahren. Auch unter diesem Gesichtspunkt erweist sich der Rekurs des Beschwerdeführers vom 29. April 2014 offensichtlich als verspätet.

5.5. Ergänzend ist festzuhalten, dass Gegenstand eines Rekursverfahrens gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 2. Juli 2013 einzig Art. 685 Abs. 1 ZGB wäre, nicht jedoch die Überprüfung des Bauvorhabens auf die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und auf Art. 684 ZGB. Dies vor dem Hintergrund, dass der verspätete Rekurs mit der Praxisänderung in Bezug auf Art. 685 Abs. 1 ZGB begründet wurde. Auf die ausführliche Eventualbegründung des Beschwerdeführers ist somit ohnehin nicht



einzuweisen. Der Beschwerdeführer hat zudem auch vor dem Zivilrichter keine Schädigungen im Sinne von Art. 685 ZGB geltend gemacht, die ihre Grundlage nicht in der Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften hätten.

5.6. Der Beschwerdeführer ist ferner der Auffassung, das Kreisgericht Y. wäre verpflichtet gewesen, die Angelegenheit betreffend Art. 685 Abs. 1 ZGB an das Baudepartement zu überweisen. Gemäss Art. 63 Abs. 1 und 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272, ZPO) wird die Rechtshängigkeit von Klagen, die nicht im richtigen Verfahren oder bei einer unzuständigen Instanz eingereicht wurden, perpetuiert, wenn die Partei die Klage innert der gesetzlichen Nachfrist an das zuständige Gericht richtet oder das richtige Verfahren einleitet. Eine Überweisung von Amtes wegen an das zuständige Gericht findet indessen nicht statt (D. Infanger, in: Basler Kommentar ZPO, 2. Aufl. 2013, N 4 zu Art. 63 ZPO). An Art. 11 Abs. 3 VRP war das Kreisgericht Y. ohnehin nicht gebunden, da das VRP auf Zivil- und Strafgerichte nicht anwendbar ist (Art. 1 VRP). Der Einwand des Beschwerdeführers ist somit unbegründet.

6. Im Übrigen ist nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes das Urteil des Kreisgerichtes Y. vom 14. April 2014, wonach Art. 86 Abs. 1 BauG auch privatrechtliche Einsprachen nach Art. 685 Abs. 1 ZGB umfasst, nicht zutreffend. Dass das Bundesgericht diese Auffassung des Einzelrichters des Kantonsgerichtes (in einem Entscheid über vorsorgliche Massnahmen) als nicht willkürlich bezeichnete (BGE 5A_814 vom 12. Dezember 2014), darf nicht massgebend sein. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 86 Abs. 1 BauG kann sich diese privatrechtliche Einsprache einzig auf Art. 684 ZGB beziehen und nicht auch auf Art. 685 Abs. 1 ZGB. Dies entspricht der st. gallischen Praxis. Seit Inkrafttreten des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 am 1. August 1972 war Art. 685 Abs. 1 ZGB nie Gegenstand eines Verfahrens vor den Behörden der Verwaltungsrechtspflege. Verfahrensgegenstand war, soweit im Einspracheverfahren geltend gemacht, immer nur die immissionsrechtliche Beurteilung nach Art. 684 ZGB (siehe auch Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015 zum Planungs- und Baugesetz; www.sg.ch). Die seit rund 45 Jahren bestehende Praxis betrachtet die Immissionseinsprache nach Art. 86 Abs. 1 BauG (Titel: „Einsprachen nach Art. 684 ZGB“) als Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB und nicht auch als solche nach Art. 685 Abs. 1 ZGB. Sämtliche übermässigen Einwirkungen auf ein



Nachbargrundstück, die durch Grabungen und Bauten verursacht werden, fallen nicht unter Art. 684 ZGB, sondern unter die dem Art. 684 ZGB vorgehende Spezialvorschrift von Art. 685 Abs. 1 ZGB (Rey/Streben, in: Basler Kommentar ZGB II, 5. Aufl. 2015, N 34 zu Art. 684 ZGB). Dass das Bundesgericht im genannten Urteil (BGer 5A_814 vom 12. Dezember 2014) aufgrund eines einzigen zivilrechtlichen Verfahrens die Auffassung des Einzelrichters bzw. des Kantonsgerichts nicht als willkürlich bezeichnete, ändert nichts an der steten Praxis der Behörden der Verwaltungsrechtspflege.

Somit kann offensichtlich nicht von einer Praxisänderung gesprochen werden. Im Übrigen bindet das zivilrechtliche Urteil des Bundesgerichts (BGE 5A_814 vom 12. Dezember 2014) weder die Verwaltungsbehörden noch die Verwaltungsjustiz. Damit ändert sich im vorliegenden Fall allerdings nichts am Ergebnis. Der Beschwerdeführer bzw. seinerzeitige Rekurrent wäre gehalten gewesen, seine Verfahrenspflichten wie unter Ziff. 5 hievore dargelegt, wahrzunehmen.

7. Zusammenfassend ergibt sich somit, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 – darin enthalten die Kosten des präsidialen Zwischenentscheides vom 1. Juni 2016, mit welchem das Sistierungsbegehren des Beschwerdeführers abgewiesen wurde, und die Kosten für die Abschreibung des Beschwerdeverfahrens, soweit es G.Z. und H.Z. betrifft – erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 211 und 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12). Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'000 ist anzurechnen. Da die Beschwerdeführer G.Z. und H.Z. ihre Beschwerde zurückgezogen haben, haftet abweichend vom Grundsatz der Solidarität gemäss Art. 96bis VRP F.N. für den Restbetrag von CHF 1'000. Anspruch auf Ersatz ausseramtlicher Kosten besteht nicht (Art. 98bis VRP).

8. Die Beschwerdegegnerin stellt das Begehren, sie sei ausseramtlich zu entschädigen. Verfügende Gemeinwesen und Rechtsmittelinstanzen haben grundsätzlich keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, St. Gallen 2004, S. 176). Von diesem Grundsatz wird nur abgewichen, wenn das Gemeinwesen wie eine Privatperson



betroffen ist, so als Grundeigentümer oder als Bauherr (Hirt, a.a.O., S. 177; vgl. auch VerwGE B 2011/137 vom 20. März 2012 E. 6.2 mit Hinweisen). Dies trifft vorliegend nicht zu. Die Beschwerdegegnerin ist zwar Grundeigentümerin und Bauherrin, nimmt aber mit dem geplanten Wohn- und Pflegeheim öffentliche Interessen wahr, weshalb ausseramtliche Kosten nicht zu entschädigen sind.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Beschwerde wird, soweit sie G.Z. und H.Z. betrifft, abgeschrieben. Soweit die Beschwerde F.N. betrifft, wird sie abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten von CHF 3'000. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'000 wird angerechnet. Für den Restbetrag von CHF 1'000 haftet F.N.
3. Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

Der Vizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Linder

Scherrer