



Fall-Nr.: B 2023/61
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 03.01.2024
Entscheiddatum: 22.10.2023

Entscheid Verwaltungsgericht, 22.10.2023

Legitimation zur öffentlich-rechtlichen Einsprache. Art. 153 Abs. 2 PBG. Das Grundstück der Beschwerdeführer liegt rund 160 m Luftlinie vom Grundstück der Beschwerdegegnerinnen entfernt und deren Bauvorhaben verursacht keine aussergewöhnlich grossen Einwirkungen, die eine spezielle Betroffenheit der Beschwerdeführer begründen könnten. Zudem versuchen die Beschwerdeführer die Einsprache im Baugesuchsverfahren der Beschwerdegegnerinnen zweckwidrig für nicht – jedenfalls nicht unmittelbar – mit dem Bauvorhaben zusammenhängende Ziele zu verwenden. Somit sind sie weder vom Ausgang des Baugesuchsverfahrens unmittelbar bzw. besonders berührt noch ist ihr Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Baubewilligung schützenswert. (Verwaltungsgericht, B 2023/61)

Entscheid vom 22. Oktober 2023

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Geertsen

Verfahrensbeteiligte

A.__ und B.__,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, Advokaturbüro Pfister,
Bischofszellerstrasse 53, 9200 Gossau SG,

gegen



St.Galler Gerichte

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,

Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

C.__ GmbH,

D.__ AG,

Beschwerdegegnerinnen,

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Samuel Mäder, Mäder &

Barnettler, St. Galler Strasse 99, Postfach, 9201 Gossau,

Politische Gemeinde Z.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Nichteintreten auf Einsprache gegen ein Baugesuch (Abbruch bestehendes Gebäude sowie Neubau Zweifamilienhaus und Garagen)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Die C.__ GmbH und die D.__ AG sind Eigentümerinnen des an der E.__-strasse 001 in der Wohnzone W1 gelegenen Grundstücks Nr. 0000_. Sie beantragten im Baugesuch vom 10. Juni 2022 die Bewilligung für den Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 0000_ (siehe zum Ganzen act. 10.7.1).



A.b.

Innert der Auflagefrist vom 4. bis 17. August 2022 (act. 10.7.7) erhoben A.__ und B.__, Eigentümer des am F.__ 001_ in Z.__ gelegenen Grundstücks Nr. 0001_, am 10. August 2022 öffentlich-rechtliche Einsprache (act. 10.7.9), die sie am 25. August 2022 begründeten. Sie beantragten, das Baugesuch sei wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften abzuweisen; unter Kostenfolgen zulasten der Baugesuchstellerinnen (act. 10.7.11).

A.c.

Die Baukommission der politischen Gemeinde Z.__ bewilligte am 26. September 2022 (Protokollauszug vom 30. September 2022) das Baugesuch der C.__ GmbH und der D.__ AG unter Bedingungen und Auflagen. Auf die Einsprache von A.__ und B.__ trat sie mangels Legitimation nicht ein (act. 10.7.13).

B.

B.a.

Am 14. Oktober 2022 erhoben A.__ und B.__, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Pfister, beim Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen (BUD) Rekurs gegen den Beschluss der Baukommission der politischen Gemeinde Z.__ vom 26. September 2022 (act. 10.1). Sie beantragten in der ergänzenden Eingabe vom 28. November 2022:

1. Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Baugesuch vom 10. Juni 2022 sei abzuweisen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur nochmaligen Prüfung an die Baukommission zurückzuweisen.
3. Subeventualiter sei der angefochtene Entscheid aufsichtsrechtlich aufzuheben und das Baugesuch vom 10. Juni 2022 abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. 10.5).

B.b.

Sowohl die politische Gemeinde Z.__ (siehe die Vernehmlassung vom 20. Dezember 2022, act. 10.7) als auch die Baugesuchstellerinnen (siehe die Vernehmlassung vom 24. Januar 2023, act. 10.12) beantragten die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei. Letztere stellten zusätzlich den Eventualantrag, das Verfahren sei zum materiellen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, und den Antrag, die Aufsichtsanzeige sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

B.c.

A.__ und B.__ nahmen am 21. Februar 2023 Stellung zu den beiden Vernehmlassungen und hielten unverändert am Rekurs fest (act. 10.17).



St.Galler Gerichte

B.d.

Mit Entscheid Nr. 31/2023 vom 8. März 2023 wies das BUD den Rekurs von A.__ und B.__ ab. Deren aufsichtsrechtliche Anzeige überwies es zur weiteren Bearbeitung an den Stadtrat der politischen Gemeinde Z.__; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A.__ und B.__ (act. 2).

C.

C.a.

Gegen den Rekursentscheid des BUD (Vorinstanz) Nr. 31/2023 vom 8. März 2023 erhoben A.__ und B.__ (Beschwerdeführer), weiterhin vertreten durch Rechtsanwalt Pfister, am 22. März 2023 Beschwerde (act. 1), die sie mit Eingabe vom 8. Mai 2023 ergänzten. Sie beantragten, der angefochtene Rekursentscheid sei aufzuheben und die Angelegenheit zur nochmaligen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei das Baugesuch der C.__ GmbH und der D.__ AG (Beschwerdegegnerinnen) vom 10. Juni 2022 abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerdeführer vertraten zusammengefasst die Auffassung, sie seien zur Einsprache gegen das Baugesuch der Beschwerdegegnerinnen legitimiert gewesen. Zur Begründung brachten sie vor, aufgrund des von ihnen anhängig gemachten Verfahrens für die Umsetzung der Teiländerung für die Wohnzone W1 (betreffend Anzahl zulässiger Vollgeschosse; Teilrevision des Rahmennutzungsplans, derzeit im Rekursverfahren) seien sie vom vorliegend umstrittenen Bauvorhaben bzw. von der dafür erteilten Baubewilligung mehr als die Allgemeinheit in eigenen schutzwürdigen rechtlichen und tatsächlichen Interessen betroffen. Zudem rügten sie eine Verletzung ihres Anspruchs auf das rechtliche Gehör und warfen der Vorinstanz darüber hinaus eine Rechtsverweigerung vor, da sie die Rekurseingabe nicht aufsichtsrechtlich behandelt habe (act. 5).

C.b.

Die Vorinstanz und die politische Gemeinde Z.__(Beschwerdebeteiligte) beantragten in den Vernehmlassungen vom 1. Juni 2023 (act. 9) bzw. vom 19. Juni 2023 (act. 12), die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. In der Vernehmlassung vom 26. Juni 2023 ersuchten die Beschwerdegegnerinnen ebenfalls, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Eventualiter sei das Verfahren zum materiellen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Aufsichtsanzeige sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (act. 13).



C.c.

In der Replik vom 23. August 2023 hielten die Beschwerdeführer unverändert an der Beschwerde fest (act. 21). Die Beschwerdegegnerinnen hielten ihrerseits in der Duplik vom 11. September 2023 unverändert an ihren Anträgen fest (act. 23). Die übrigen Beteiligten verzichteten stillschweigend auf eine weitere Stellungnahme (vgl. act. 22 und act. 24).

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Anfechtungsobjekt des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet ein departementaler Rekursentscheid, für dessen beschwerdeweise Überprüfung das Verwaltungsgericht zuständig ist (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 22. März 2023 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der ergänzenden Eingabe vom 8. Mai 2023 (act. 5) formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 i.V.m. Art. 47 Abs. 1, Art. 48 Abs. 1 und Abs. 2 VRP). Ungeachtet ihrer Legitimation in der Sache sind die Beschwerdeführer befugt, den angefochtenen Rekursentscheid, in dem das Nichteintreten auf deren Einsprache bestätigt wurde, anzufechten (Art. 64 i.V.m. Art. 45 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten (siehe allerdings zum Nichteintreten auf die aufsichtsrechtlichen [Eventual-]Anträge nachstehende E. 5).

2.

In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör, da mit dem einen Tag nach dem Schreiben vom 7. März 2023 ergangenen Rekursentscheid das «allgemeine "Replik-Recht" von 10 Tagen» nicht beachtet worden sei. Sie hätten sich deshalb nicht zur implizit angekündigten Nichtabnahme aller Beweisanträge, der (allfälligen) Einreichung einer Kostennote oder zu einem (allfälligen) Rückzug des Rekurses äussern können (act. 5, Ziff. III.A.4).

2.1.

Personen und Behörden, gegen die sich eine Eingabe richtet, ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, wenn die Eingabe nicht offensichtlich unzulässig oder unbegründet ist (Art. 15 Abs. 1 VRP). Diese – auch im vorinstanzlichen Verfahren (Art. 58 Abs. 1 VRP) zu beachtende – Bestimmung konkretisiert den grundrechtlichen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV).



2.2.

Vorliegend ist von Bedeutung, dass den Beschwerdeführern im Rekursverfahren im Rahmen eines zweifachen Schriftenwechsels hinreichend Gelegenheit eingeräumt worden war, sich zu äussern. So konnten sie nicht bloss im Rahmen ihrer siebzehnteiligen Rekursergänzung vom 28. November 2022 (act. 10.5), sondern auch in ihrer Replik vom 21. Februar 2023 (act. 17) eingehend zu sämtlichen für den Streitgegenstand und das Rekursverfahren relevanten Gesichtspunkten – namentlich zu den Beweisanträgen oder der beantragten Entschädigung ausseramtlicher Kosten – Stellung beziehen. Insbesondere wäre es ihnen ohne weiteres offen gestanden und auch von ihnen zu erwarten gewesen, dass sie einen allenfalls in Betracht gezogenen Rekursrückzug spätestens anstelle einer ausführlichen Replik erklärt hätten. Im Übrigen ergaben und ergeben sich keine Hinweise, dass die Beschwerdeführer jemals ernsthaft einen Rekursrückzug in Betracht gezogen hätten. Solches wird von ihnen auch nicht im Beschwerdeverfahren behauptet.

2.3.

Im Schreiben der Vorinstanz vom 7. März 2023 wurden sodann lediglich der Abschluss des Schriftenwechsels und die Entscheidfällung angekündigt (act. 10.18). Damit wurden keine neuen entscheidrelevanten Aspekte vorgebracht, zu denen sich die Beschwerdeführer bislang nicht hätten äussern können.

2.4.

Der im Schreiben vom 1. Dezember 2022 von der Vorinstanz vorgenommene Hinweis bezüglich der Frist für ein allfälliges Kostenbegehren und deren Begründung richtete sich einzig an «**nicht anwaltlich vertretene** Verfahrensbeteiligte» (act. 10.6, S. 2 oben; Hervorhebung gemäss Original) und steht ausschliesslich im Zusammenhang mit dem bloss in begründeten Fällen bestehenden Anspruch auf eine Umtriebsentschädigung (Art. 98^{ter} VRP i.V.m. Art. 95 Abs. 3 lit. c der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 272, ZPO), weshalb die bereits damals rechtskundig vertretenen Beschwerdeführer daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten können.

2.5.

Ausserdem legten die Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren auch gar nicht dar, welche konkreten Äusserungen zu relevanten Argumenten ihnen vor der Entscheidungsfindung verweigert worden wären. Solche sind auch nicht ersichtlich, womit eine Gehörsverletzung zu verneinen ist und sich die Frage nach einer Heilung (siehe hierzu BGE 147 IV 357 f. E. 4.11.3) gar nicht erst stellt.

3.

Zum von den Beschwerdeführern erstmals in der Replik vom 23. August 2023 (act. 21,



Ziff. II.B.3c) gegen G.___ erhobenen Befangenheitsvorwurf erübrigen sich Ausführungen, da diese Rüge verspätet vorgebracht wurde und damit verwirkt ist (VerwGer B 2022/139 vom 16. März 2023 E. 3; BGE 143 V 69 f. E. 4.3 mit Hinweis u.a. auf BGE 140 I 276 E. 8.4.5).

4.

In der Sache umstritten ist die Legitimation der Beschwerdeführer zur Einsprache im Baubewilligungsverfahren der Beschwerdegegnerinnen betreffend das Grundstück Nr. 0000_.

4.1.

Gemäss Art. 153 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; PBG) ist zur öffentlich-rechtlichen Einsprache berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat. Das kantonale Recht muss die Einsprachelegitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gewährleisten (Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, SR 700, RPG; Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, SR 173.110, BGG). Die Kantone dürfen die Legitimation somit nicht enger umschreiben. Im vorliegenden Fall ist die Beschwerdelegitimation demnach unter dem Gesichtspunkt von Art. 89 Abs. 1 BGG zu prüfen (vgl. VerwGE B 2022/169 vom 6. Juli 2023 E. 4.1.1 und BGer 1C_67/2022 vom 9. Januar 2023 E. 3 mit Hinweisen).

4.2.

Art. 89 Abs. 1 BGG setzt für das Beschwerderecht u.a. voraus, dass die beschwerdeführende Person durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c).

4.2.1.

Nach der Rechtsprechung gilt jedes praktische oder rechtliche Interesse als schutzwürdig, das eine von der Verfügung betroffene Person geltend machen kann; es braucht mit dem Interesse, das durch die als verletzt bezeichnete Norm geschützt wird, nicht übereinzustimmen. Immerhin muss die Beschwerde führende Person durch den angefochtenen Entscheid stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Das schutzwürdige Interesse besteht damit im Umstand, einen materiellen oder ideellen Nachteil zu vermeiden, den der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde. Diese Anforderungen sind besonders bedeutend bei der Beschwerde einer Drittperson, die



nicht Verfügungsadressatin ist (BGE 142 II 83 E. 1.4.1 mit Hinweis u.a. auf BGE 131 II 588 f. E. 2.1). Im Fall der von einer Drittperson erhobenen Beschwerde ist ein unmittelbares Berührtsein bzw. eine besondere Beziehungsnähe vorausgesetzt, damit ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids bejaht werden kann. Die Drittperson muss durch diesen persönlich und unmittelbar einen Nachteil erleiden. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse berechtigt – ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selbst – nicht zur Beschwerde (vgl. BGE 131 II 589 f. E. 3).

4.2.2.

Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarinnen und Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben in der Regel insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Als Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben bzw. zur Anlage. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarinnen und Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Allerdings darf nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern es ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse erforderlich (siehe zum Ganzen [BGE 140 II 214 E. 2.3](#) und [BGer 1C_67/2022 vom 9. Januar 2023 E. 3.1](#)).

4.3.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid einlässlich und überzeugend dargelegt, dass das Grundstück der Beschwerdeführer rund 160 m Luftlinie vom Grundstück der Beschwerdegegnerinnen entfernt liegt und deren Bauvorhaben keine aussergewöhnlich grossen Einwirkungen verursache, die eine spezielle Betroffenheit der Beschwerdeführer begründen könnten (act. 2, E. 4.2). Darauf kann verwiesen werden, zumal diese vorinstanzliche Würdigung von den Beschwerdeführern an sich nicht in Zweifel gezogen wird (vgl. act. 5, Ziff. III.C.3).

4.4.

Die Beschwerdeführer – deren Grundstück ebenfalls wie dasjenige der Beschwerdegegnerinnen in der eingeschossigen Wohnzone W1 liegt – erachten sich aufgrund des von ihnen gegen den Stadtrat der politischen Gemeinde Z. __



angestregten Prozesses (derzeit hängig bei der Vorinstanz) betreffend die von ihnen für erforderlich gehaltene Teilrevision des Baureglements bzw. ihres Umzonungsbegehrens unter dem Aspekt der zulässigen Vollgeschossanzahl als besonders berührt und in schützenswerten Interessen betroffen (act. 5, Ziff. III.C.4. ff.).

4.4.1.

Der Standpunkt der Beschwerdeführer kann nicht geteilt werden. Sie legen weder dar noch ist erkennbar, inwiefern ihnen die beantragte Abweisung des Baugesuchs der Beschwerdegegnerinnen unmittelbar einen eigenen Nutzen bringt oder einen eigenen (drohenden) Nachteil beseitigt. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass einer allfälligen Abweisung des Baugesuchs bzw. der Verhinderung des Bauvorhabens unmittelbar eine präjudizierende oder sonstwie eine ihre Prozesschancen begünstigende Bedeutung im hängigen Rekursverfahren zukommen könnte. Ebenso wenig ergäben sich aus einer Abweisung des Baugesuchs unmittelbare Konsequenzen für den Stadtrat der politischen Gemeinde Z.___ in dem von den Beschwerdeführern angestrebten Sinn. Folglich sind sie vom Ausgang des vorliegend zu beurteilenden Baugesuchsverfahrens weder in tatsächlicher noch rechtlicher Hinsicht unmittelbar berührt bzw. betroffen.

4.4.2.

Vielmehr scheinen es die Beschwerdeführer mit ihrem Vorgehen bewusst und einzig darauf anzulegen, bei den von ihren Einsprachen und den anschliessenden Rechtsmittelverfahren betroffenen Baugesuchstellenden einen Unmut zu erzeugen und ihn auf den Stadtrat der politischen Gemeinde Z.___ zu lenken, um diesen im von ihnen erhofften Sinn unter Druck zu setzen und zu einer Verhaltensänderung zu zwingen. Es geht ihnen mit ihrem Vorgehen einzig und unbekümmert um die konkreten raumwirksamen Folgen des Bauvorhabens der Beschwerdegegnerinnen darum, möglichst viele «Antragstellende für die Teilrevision Bauvorschriften Wohnzone W1» (act. 5, Ziff.III.C.6) zu gewinnen. Sie versuchen also die Einsprache im Baugesuchsverfahren der Beschwerdegegnerinnen zweckwidrig für nicht – jedenfalls nicht unmittelbar – mit dem Bauvorhaben zusammenhängende Ziele zu verwenden, womit ihr Interesse an deren Gutheissung nicht schützenswert ist. Im Übrigen erscheint ohnehin fraglich, dass sich die von Einsprachen betroffenen Baugesuchstellenden in der von den Beschwerdeführern angestrebten Weise verhalten würden.

4.5.

Zusammengefasst sind die Beschwerdeführer weder vom Ausgang des Baugesuchsverfahrens unmittelbar bzw. besonders berührt noch ist ihr Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Baubewilligung schützenswert. Damit durfte auf



deren Einsprache im Baugesuchsverfahren der Beschwerdegegnerinnen nicht eingetreten werden.

5.

Soweit sich die (Eventual-)Anträge der Beschwerdeführer auf ihre bei der Vorinstanz eingereichte aufsichtsrechtliche Anzeige richten, ist darauf nicht einzutreten. Denn gemäss Art. 59^{bis} Abs. 2 lit. a Ziff. 1 VRP ist die Beschwerde in Angelegenheiten der Staatsaufsicht ausserhalb der – vorliegend nicht zur Diskussion stehenden – Verletzung der Autonomie grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. ABI 1994 2339 ff., 2345). Diese kantonale Regelung deckt sich mit der Praxis zum Beschwerdeverfahren vor dem Bundesgericht (BGer 1C_29/2021 vom 21. Januar 2021 E. 3 mit Hinweisen). Ausgenommen ist nur der vorliegend nicht interessierende Fall, in dem die Aufsichtsbehörde in der Streitsache materiell entschieden hätte und der Streitgegenstand grundsätzlich der Beschwerde unterläge (ABI 1994 2339 ff., 2350 Mitte). Nichts anderes gilt für die im Kontext aufsichtsrechtlicher Massnahmen erhobene Rechtsverweigerungsbeschwerde (Art. 92 i.V.m. Art. 59^{bis} Abs. 2 lit. a Ziff. 1 VRP; U. P. Cavelti, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 5 zu Art. 92 VRP). Selbst wenn im Übrigen auf die Rechtsverweigerungsbeschwerde eingetreten werden könnte, wäre sie abzuweisen. Denn eine Aufsichtsanzeige begründet weder justiziable Rechte (vgl. ABI 1994 2339 ff., 2345) noch einen materiellen Behandlungsanspruch (H.-R. Arta, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 84 Überblick). So besitzt denn auch ein Aufsichtsmassnahmen ablehnender Entscheid keinen Verfügungscharakter, der das Verhältnis zwischen der Verwaltung und dem Bürger verbindlich regelt (BGer 1C_29/2021 vom 21. Januar 2021 E. 3). Es besteht weder ein Eintretens- noch ein Erledigungsanspruch (St. Vogel, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren [VwVG], 2. Auflage, 2019, N 5 zu Art. 71 VwVG). Die Vorinstanz hat deshalb auch zu Recht die Dispositivziffer 2 des Rekursentscheids betreffend die Aufsichtsanzeige ausdrücklich von der Rechtsmittelbelehrung ausgenommen (act. 2 am Schluss). Die Frage, ob die vorinstanzliche Auffassung bezüglich der für die Baukommission zuständigen Aufsichtsbehörde zutreffend ist, hat infolge Nichteintretens auf den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeantrag offen zu bleiben.

6.

Wie sich den vorstehenden Darlegungen entnehmen lässt, ist der Sachverhalt bezüglich des vorliegenden Streitgegenstands spruchreif erstellt, weshalb insbesondere kein Anlass für die von den Beschwerdeführern ohne nähere Begründung beantragte Durchführung eines Augenscheins oder einer öffentlichen Verhandlung



(act. 5, Ziff. II.6) besteht. Sie begründeten denn auch nicht, dass davon neue Erkenntnisse zu erwarten wären und solche sind auch nicht ersichtlich. Zudem können sich die Beschwerdeführer nicht auf Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 0.101; EMRK) berufen, wenn mit ihrer Beschwerde – wie vorliegend – lediglich die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen verfolgt wird (BGE 128 I 61 E. 2a/bb; bestätigt etwa in BGer 1C_501/2018 vom 15. Mai 2019 E. 3.1).

7.

7.1.

Gemäss vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.2.

Bei diesem Verfahrensausgang bezahlen die Beschwerdeführer die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'500 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von CHF 2'500 ist ihnen daran vollumfänglich anzurechnen.

7.3.

Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung im Beschwerdeverfahren (Art. 98^{bis} VRP). Demgegenüber haben die Beschwerdegegnerinnen einen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 i.V.m. Art. 98^{bis} VRP). In der Verwaltungsrechtspflege beträgt das Honorar vor Verwaltungsgericht nach Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung (sGS 963.75; HonO) pauschal CHF 1'500 bis CHF 15'000. Die Beschwerdegegnerinnen waren aufgrund der ausführlichen Beschwerdeergänzung vom 8. Mai 2023 (act. 5) und der sechsseitigen Replik vom 23. August 2023 (act. 21) zur eingehenden Beschwerdeantwort vom 26. Juni 2023 (act. 13) und zur Duplik vom 11. September 2023 (act. 23) veranlasst worden. Für die Bemühungen ihres Rechtsvertreters erscheint insgesamt eine pauschale Entschädigung von CHF 4'000 (einschliesslich Barauslagen und zuzüglich Mehrwertsteuer) angemessen. Im Übrigen sind keine ausseramtlichen Entschädigungen zuzusprechen.



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird ihnen daran angerechnet.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegnerinnen ausseramtlich mit CHF 4'000 (einschliesslich Barauslagen und zuzüglich Mehrwertsteuer). Im Übrigen werden keine ausseramtlichen Entschädigungen zugesprochen.