



Fall-Nr.: B 2007/61
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 04.07.2007
Entscheiddatum: 04.07.2007

Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 4. Juli 2007

Baurecht, übermässige Einwirkungen auf fremdes Eigentum, Art. 684 ZGB (SR 210). Entspricht ein Gebäude vollumfänglich den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften, verursacht es in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB auf die Nachbarliegenschaften. Die Verkürzung der Besonnung eines Einfamilienhauses durch ein geplantes neues Wohnhaus erfüllt die ausnahmsweise möglichen Voraussetzungen einer übermässigen Immission im Sinn von Art. 684 ZGB nicht. Im übrigen versties die Aufschüttung des Geländes um 0,7 bis 1,1 m nicht das kommunale Baureglement (Verwaltungsgericht, B 2007/61).

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

In Sachen

C.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. U.,

gegen

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



St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

A. und B.,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. S.,

sowie

Politische Gemeinde Z., vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ A. und B. sind Eigentümer des Grundstücks Grundbuch Z Nr. Das Grundstück misst 686 m² und liegt nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde Z. vom 16. August 2002 in der Wohnzone, Bauklasse 2.

Am 13. Juli 2006 reichten A. und B. beim Gemeinderat Z. ein Baugesuch für den Neubau eines Wohnhauses mit Anbauten auf dem Grundstück ein. Nach den Plänen soll das Einfamilienhaus ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss sowie ein Obergeschoss



St.Galler Gerichte

mit offenem Dach aufweisen. Die Südwestseite des Hauses soll über die ganze Gebäudehöhe als Wintergarten ausgestaltet werden. Auf der südöstlichen Seite ist ein angebauter Autounterstand geplant. Im Bereich des Wohnhauses und des Sitzplatzes ist eine Aufschüttung von bis zu 1,1 m vorgesehen.

Das Baugesuch lag vom 20. Juli bis 2. August 2006 öffentlich auf. Am 28. Juli 2006 erhob C., Eigentümerin des nördlich an das Grundstück angrenzenden Grundstücks Parz. Nr. 0000, Einsprache gegen das Bauvorhaben und ersuchte um Fristverlängerung von zehn Tagen. Der Gemeinderat setzte am 28. Juli 2006 eine Frist bis 14. August 2006 für die Ergänzung der Einsprache an. Mit Eingabe vom 11. August 2006 erhob C. öffentlichrechtliche und privatrechtliche Einsprache und beantragte, das Baugesuch sei abzuweisen. Zur Begründung machte sie im wesentlichen geltend, der Neubau entziehe ihrer Liegenschaft in erheblichem Mass Licht und verursache unzulässigen Schattenwurf. Ausserdem sei die geplante Aufschüttung unzulässig, und der Autounterstand stelle keine Anbaute dar, weshalb der Mehrlängenzuschlag zur Anwendung komme.

Mit Entscheid vom 14. September 2006 bewilligte der Gemeinderat Z. das Baugesuch und wies die öffentlich-rechtliche Einsprache im Sinn der Erwägungen ab, soweit darauf einzutreten war. Die privatrechtliche Einsprache wurde auf den Zivilrechtsweg verwiesen.

B./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 28. September 2006 erhob C. gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates Z. vom 14. September 2006 Rekurs beim Baudepartement. In der innert erstreckter Nachfrist eingereichten Rekursergänzung vom 10. November 2006 beantragte sie, der Einspracheentscheid vom 14. September 2006 sei aufzuheben und es sei das Bauvorhaben in der geplanten Ausführung zu verbieten, eventuell sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Rekursgegner. Zur Begründung wurde im wesentlichen vorgebracht, das Bauvorhaben verletze Art. 26 Abs. 2 des Baureglements (abgekürzt BauR) und halte den vergrösserten Grenzabstand nicht ein. Ausserdem würden Strassenabstandsvorschriften verletzt und die zulässige Kniestockhöhe überschritten. Im übrigen halte es vor den Aesthetikgeneralklauseln nicht stand, und der



privatrechtliche Immissionsschutz sei verletzt. In formeller Hinsicht wurde angeführt, das Baugesuch sei ungenügend, und es liege ein unvollständiger Entscheid vor.

Das Baudepartement führte am 18. Dezember 2006 einen Augenschein durch. Am 3. Januar 2007 wurde den Verfahrensbeteiligten das Augenscheinprotokoll zur Vernehmlassung zugestellt und der Bauherrschaft Gelegenheit eingeräumt, das Baugesuch zu korrigieren. Das Verfahren wurde bis 31. Januar 2007 sistiert. Mit Schreiben vom 3. Januar 2007 teilte die Bauherrschaft den Verfahrensbeteiligten mit, das Baugesuch werde abgeändert, indem die Dachvorsprünge beim Autounterstand reduziert würden. Die Rekurrentin hielt am Rechtsmittel fest.

Das Baudepartement entschied am 12. März 2007 über die Streitsache. Es wies den Rekurs von C. in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ab (Ziff. 1 a). Soweit eine Verletzung von Art. 684 ZGB geltend gemacht wurde, wies das Baudepartement den Rekurs in privatrechtlicher Hinsicht ab (Ziff. 1 b). Den Entscheid des Gemeinderates Z. vom 14. September 2006 ergänzte es um die Auflage, dass beim Autounterstand auf sämtliche Dachvorsprünge zu verzichten sei und die Dachfläche nicht mehr als 40 m² betragen dürfe (Ziff. 2). Ziff. 3 des Einspracheentscheids hob das Baudepartement auf (Ziff. 3). C. wurde verpflichtet, eine anteilmässige Entscheidgebühr von Fr. 2'100.-- zu bezahlen (Ziff. 4 a). A. und B. wurden verpflichtet, eine anteilmässige Entscheidgebühr von Fr. 700.-- (Ziff. 4 b) sowie die Entscheidkosten des Einspracheverfahrens von Fr. 75.-- zu bezahlen (Ziff. 5). C. wurde ausserdem verpflichtet, A. und B. mit Fr. 1'300.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen (Ziff. 6). Das Baudepartement erwog, das Bauvorhaben sehe im Bereich des Wohnhauses und des Sitzplatzes eine flächendeckende Aufschüttung von 0,7 bis 1,1 m vor. Obwohl das Terrain im besagten Gebiet beinahe eben verlaufe, liessen sich dort verschiedene Aufschüttungen finden, vorwiegend im Bereich der Sitzplätze und Gärten. Gemäss den Plänen sei der Uebergang vom aufgefüllten zum natürlichen Terrain gleichmässig und unauffällig gestaltet. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die geplante Terrainveränderung sowie das Wohnhaus oder der Autounterstand augenfällig unästhetisch oder stark störend wirken sollten. Die Terrainveränderung erweise sich als rechtmässig, und ein Verstoss gegen das Verunstaltungsverbot liege nicht vor. Aufgrund der während des Rekursverfahrens vorgenommenen Korrektur des Baugesuchs betrage die Dachfläche des Autounterstands 39,99 m². Diese Korrektur sei geringfügig und führe nicht zu einer



grundlegenden Aenderung des Projekts. Es rechtfertige sich daher, die Korrektur im Rechtsmittelverfahren zu berücksichtigen. Neben der Gebäudehöhe sei auch die maximal zulässige Grundfläche für Anbauten eingehalten. Der offene Autounterstand sei gegenüber dem Hauptgebäude konstruktiv und funktional klar untergeordnet und deutlich als ein an das Hauptgebäude angefügter Bauteil erkennbar, weshalb er als Anbaute zu qualifizieren und bei der Ermittlung der Gebäudelänge nicht zu berücksichtigen sei. Deshalb habe das Wohnhaus keinen Mehrlängenzuschlag einzuhalten. Auch seien unter Berücksichtigung der Korrektur die Grenz- bzw. Strassenabstände eingehalten. Im weiteren weise das Wohnhaus zwei Vollgeschosse auf, was in der besagten Zone zulässig sei. Die Kniestockbeschränkung gelte als Nutzungsbeschränkung für Dachgeschosse und finde bei Vollgeschossen keine Anwendung. Auch seien die Angaben zu Konstruktion und Material sowie Farbgebung genügend präzise, um sich ein ausreichendes Bild vom Bauvorhaben machen zu können. Weiter hielt das Baudepartement fest, der Gemeinderat habe die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB abgehandelt und die Einwirkung auf das Eigentum der Rekurrentin als nicht übermässig beurteilt. Anstatt die privatrechtliche Einsprache in einer gesonderten Verfügung bzw. in einer eigenen Ziffer im Dispositiv zu entscheiden bzw. abzuweisen habe sie der Gemeinderat auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Da der Gemeinderat die privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB in seinem Entscheid materiell beurteilt und sich auch die Rechtsmittelinstanz damit zu befassen habe, sei der Rekurrentin kein Rechtsnachteil erwachsen. Es rechtfertige sich deshalb, den formellen Mangel im Rekursverfahren zu heilen und von einer Rückweisung an die Vorinstanz abzusehen. Beim Begehren um Schadenersatz wegen Wertminderung handle es sich nicht um eine privatrechtliche Baueinsprache. Daher komme ihr auch keine bauhemmende Wirkung zu. Ziff. 3 des Einspracheentscheids des Gemeinderats habe daher keine weitere Bedeutung und sei demzufolge aufzuheben. Im weiteren kam das Baudepartement zum Schluss, die Einwirkungen des Bauvorhabens auf das Grundstück der Rekurrentin könnten nicht als übermässig betrachtet werden und seien von der Rekurrentin hinzunehmen.

C./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 28. März 2007 erhob C. gegen den Rekursentscheid vom 12. März 2007 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. In der innert angesetzter Nachfrist eingereichten Beschwerdeergänzung vom 20. April 2007 beantragte die Beschwerdeführerin, Ziff. 1 sowie Ziff. 3 bis 6 des Rekursentscheids



vom 12. März 2007 seien aufzuheben, das Bauvorhaben der Beschwerdegegner sei in der geplanten Ausführung zu verbieten, eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz, subeventuell an die erstverfügende Behörde zurückzuweisen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegner. Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 26 Abs. 1 BauR sowie diesbezüglich einen unrichtig festgestellten Sachverhalt. Die geplante Aufschüttung sei keineswegs geringfügig und stelle einen schwerwiegenden Eingriff in die Umgebung dar, da sie sich überhaupt nicht den umliegenden Häusern bzw. Parzellen anpasse und sich nicht in das bestehende Landschaftsbild einfüge. Es sei unzutreffend, dass im fraglichen Gebiet gleichartige Aufschüttungen bestünden. Auch sei der Uebergang vom natürlichen zum aufgefüllten Terrain alles andere als unauffällig. Aufgrund der fehlenden Anpassung an das gewachsene Terrain wirke die Aufschüttung zudem unästhetisch. Sodann sei der privatrechtliche Immissionsschutzanspruch nach Art. 684 ZGB verletzt. Vom geplanten Bauvorhaben würden übermässige Immissionen ausgehen. Es handle sich dabei insbesondere um negative bzw. ideelle Immissionen in Form des Entzugs von Licht und Sonne sowie Beeinträchtigung des ästhetischen bzw. seelischen Wohlbefindens. Es sei unzutreffend, dass sich der Gemeinderat mit der privatrechtlichen Einsprache auseinandergesetzt habe. In den Erwägungen fänden sich zwar theoretische Ausführungen zur privatrechtlichen Immissionseinsprache. Hingegen liege in formeller Hinsicht mangels einer gesonderten Verfügung bzw. einer eigenen Ziffer im Dispositiv ein unvollständiger Entscheid vor. Auch inhaltlich habe sich die erstverfügende Instanz mit den angebotenen Beweismitteln nicht ersichtlich auseinandergesetzt. Insofern sei der Entscheid des Gemeinderats unvollständig. Durch die Aufhebung von Ziff. 3 des Gemeinderatsentscheids gehe der Beschwerdeführerin eine Instanz verloren.

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 26. April 2007 unter Hinweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdegegner beantragten mit Vernehmlassung ihres Rechtsvertreters vom 1. Mai 2007, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Sie machen geltend, die Beschwerdeführerin habe kein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Aufhebung von Ziff. 3 des Rekursentscheids. Die Beschwerdeführerin widerlege zudem den geltend



gemachten Verlust einer Instanz gleich selber, reiche sie doch mit der Beschwerdebegründung eine Kopie des Vermittlungsbegehrens ein, mit dem sie das Verfahren vor dem Zivilrichter eingeleitet habe. Das Kreisgericht sei für die Beurteilung des in Ziff. 1 formulierten Antrags im Vermittlungsbegehren überhaupt nicht zuständig, und der in Ziff. 2 bezifferte Schadenersatz wegen Wertminderung sei keine privatrechtliche Baueinsprache. Weiter machen die Beschwerdegegner geltend, nicht nur im fraglichen Gebiet, sondern unmittelbar an ihrer Parzelle angrenzend fänden sich verschiedene Aufschüttungen, vorwiegend im Bereich der Sitzplätze und Gärten. Das Baureglement der Gemeinde Z. sehe keine höhen- und flächenmässigen Begrenzungen von Aufschüttungen vor. Art. 26 Abs. 2 BauR sei in bezug auf die ästhetischen Anforderungen bedeutungslos. Im weiteren sei der künftige Schattenwurf des Bauvorhabens mässig und mitnichten übermässig im Sinne von Art. 684 ZGB. Es werde entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin kein Dauerschatten von zwei bis drei Stunden auf praktisch sämtliche Räumlichkeiten ihres Wohnhauses geworfen. Dagegen werfe der rund drei Meter hohe Lebhag entlang der südwestlichen Grenze der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zumindest auf das Erdgeschoss sowie auf den Garten einen nicht vernachlässigbaren Schatten. Der Thujahag mit der unzulässigen Mehrhöhe von 1,8 m werfe über das ganze Jahr mehr Schatten, als dies das Bauvorhaben bewirken könne.

Die Politische Gemeinde Z. beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 3. Mai 2007 unter Hinweis auf den angefochtenen Entscheid die Abweisung der Beschwerde.

Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen der Verfahrensbeteiligten Stellung zu nehmen, soweit darin neue tatsächliche und rechtliche Argumente vorgebracht wurden, welche bisher nicht erörtert wurden. Mit Eingabe vom 21. Mai 2007 äusserte sich die Beschwerdeführerin zur Stellungnahme der Beschwerdegegner.

Die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen werden, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen dargelegt und gewürdigt.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit, sich vernehmen zu lassen.



Darüber wird in Erwägung gezogen:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP; Art. 86 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Die Beschwerdeführerin ist grundsätzlich zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 28. März und 20. April 2007 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

1.1. Der Beschwerdeführerin wurden die Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegner sowie der Beschwerdebeteiligten zugestellt, und es wurde ihr Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, soweit darin neue, bisher nicht erörterte tatsächliche oder rechtliche Argumente vorgebracht würden. Sie wurde darauf hingewiesen, dass das Gericht über die Zulassung einer Stellungnahme entscheiden werde.

Eine Beschwerdeergänzung auf dem Weg der Replik ist nur insoweit statthaft, als die Ausführungen in den Vernehmlassungen dazu Anlass geben. Mit Anträgen und Rügen, die die Beschwerdeführerin bereits in der Beschwerde hätte erheben können, ist sie nach Ablauf der Beschwerdefrist ausgeschlossen (BGE 132 I 42 E. 3.3.4 mit Hinweis).

In ihrer Stellungnahme vom 21. Mai 2007 hält die Beschwerdeführerin fest, im Entscheid des Gemeinderats Z. fänden sich keine Ausführungen zur privatrechtlichen Immissionseinsprache. Weiter führt sie aus, selbst wenn die Beschwerdegegner das Baureglement nicht vollumfänglich ausreizten, seien die zu erwartenden Immissionen übermässig. Sodann handle es sich bei der in der Beschwerdeschrift aufgeführten Bestimmung von Art. 26 Abs. 1 BauR um einen offensichtlichen Verschied. Auch sei es unzutreffend, dass im besagten Gebiet verschiedene Aufschüttungen existierten. Weiter bestreitet die Beschwerdeführerin die Ausführungen der Beschwerdegegner hinsichtlich des Schattenwurfs und des Verlaufs der Beschattung. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin beschränken sich weitgehend auf Wiederholungen der Beschwerdeeingaben bzw. auf Bestreitungen der Ausführungen der



Beschwerdegegner. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, inwiefern die Beschwerdegegner in ihrer Vernehmlassung neue tatsächliche oder rechtliche Gesichtspunkte aufgeworfen haben, die bisher nicht erörtert waren. Als neu kann einzig die Behauptung qualifiziert werden, die Beschwerdeführerin habe am 28. März 2007 offeriert, sie werde die Beschwerde im öffentlich-rechtlichen Verfahren sowie die Klage im privatrechtlichen Verfahren unverzüglich zurückziehen, wenn sich die Bauherrschaft mit einer der drei abgeänderten Bauvarianten einverstanden erklären sollte. Diese Ausführungen sind im vorliegenden Verfahren aber irrelevant, weshalb auf die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 21. Mai 2007 nicht weiter einzutreten ist. Eintreten ist auf die Replik einzig dahingehend, soweit die Legitimation der Beschwerdeführerin zur Anfechtung von Ziff. 3 des Rekursentscheids bestritten wird (vgl. unten E. 1.2.).

1.2. In Ziff. 3 des Rekursentscheids wird Ziff. 3 des Einspracheentscheids des Gemeinderats Z. aufgehoben. Darin wurde für die privatrechtliche Einsprache eine Frist von vierzehn Tagen angesetzt, innert welcher beim Vermittleramt Z. zivilrechtliche Klage eingereicht werden könne.

Die Beschwerdegegner machen geltend, die Beschwerdeführerin sei zur Anfechtung von Ziff. 3 des Rekursentscheids nicht legitimiert. Die Beschwerdeführerin hält dazu fest, sie habe sehr wohl ein schützenswertes Interesse an der Aufhebung von Ziff. 3 des Rekursentscheids.

Die Vorinstanz erwog, die zivilrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB sei im Einspracheentscheid materiell beurteilt worden und auch die Rechtsmittelinstanz habe sich mit der privatrechtlichen Einsprache befasst, weshalb der formelle Mangel im Rechtsmittelverfahren geheilt werde. Gemäss Einspracheergänzung vom 11. August 2006 käme nebst der Immissionseinsprache gestützt auf Art. 684 ZGB als andere, bereits im Einspracheverfahren erhobene privatrechtliche Einsprache allenfalls die Geltendmachung von Schadenersatz infolge Wertminderung in Frage. Da es sich dabei nicht um eine Einsprache gemäss Art. 84 Abs. 3 BauG handle und ihr keine bauhemmende Wirkung zugesprochen werden könne, komme Ziff. 3 des Einspracheentscheids vom 14. September 2006 keine weitere Bedeutung mehr zu. Diese Ziffer sei demzufolge aufzuheben.



Zur Beschwerde ist legitimiert, wer an der Aenderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse hat (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP, Art. 83 Abs. 2 BauG).

Soweit die Beschwerdeführerin eine Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB erhob, wurde diese im Rekursentscheid materiell behandelt und beurteilt. Der Gemeinderat hat, wie nachfolgend darzulegen ist (E. 2.2.), die Einsprache nach Art. 684 ZGB zu Unrecht auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Andere zivilrechtliche Einsprachegründe als der unzulässige Schattenwurf wurden nicht vorgebracht. Namentlich wurde die beiläufig erwähnte Wertminderung des Grundstücks von der Beschwerdeführerin nicht als privatrechtlicher Einsprachegrund geltend gemacht. Es wurden keine Rügen erhoben, welche gestützt auf Art. 84 Abs. 3 BauG eine Fristansetzung für die Einleitung des Verfahrens vor dem Zivilrichter rechtfertigten. Daher war es zulässig, Ziff. 3 des Gemeinderatsentscheids aufzuheben. Der Beschwerdeführerin erwuchs daraus kein Nachteil. Sie hat verschiedene Begehren beim Zivilgericht anhängig gemacht. Auch hielt sie im Beschwerdeverfahren an den in der Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB vorgebrachten Ausführungen fest. Ein eigenes schutzwürdiges Interesse am Bestand von Ziff. 3 des Gemeinderatsbeschlusses hat sie unter diesen Umständen nicht. Dementsprechend ist die Legitimation für die Anfechtung von Ziff. 3 des Rekursentscheids nicht gegeben, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten ist.

2. Streitig ist im Beschwerdeverfahren einzig noch die Verletzung von Art. 26 Abs. 2 BauR sowie die Behandlung der privatrechtlichen Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB. Nicht angefochten wurde der Rekursentscheid hingegen, soweit darin ein Verstoß gegen das Verunstaltungsverbot nach Art. 93 BauG verneint und der Autounterstand als Anbaute qualifiziert wurde. Ebenfalls unangefochten blieb der Rekursentscheid, soweit dem Begehren der Beschwerdeführerin nicht entsprochen wurde, das Dachgeschoss sei zwingend als Attikageschoss oder mit Kniestock auszubauen und soweit die Beschreibung des Bauvorhabens namentlich hinsichtlich Farbgebung und Material als genügend qualifiziert wurde.

2.1. Nach Art. 26 Abs. 2 BauR dürfen Auffüllungen und Abgrabungen nicht verunstaltend wirken und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anzupassen.



2.1.1. Nach den Feststellungen der Vorinstanz sieht das Bauvorhaben im Bereich des Wohnhauses und des Sitzplatzes eine flächendeckende Aufschüttung von 0,7 bis 1,1 m vor. Gemäss den eingereichten Plänen sei der Uebergang vom aufgefüllten zum natürlichen Terrain gleichmässig und unauffällig gestaltet. Obwohl das Terrain beinahe eben verlaufe, liessen sich in diesem Gebiet verschiedene Aufschüttungen finden, vorwiegend im Bereich der Sitzplätze und Gärten. Der Umstand, dass sich in der Umgebung kein vergleichbares Bauobjekt finden lasse, genüge jedenfalls nicht, um eine Verunstaltung zu begründen. Die Aufschüttung, das Wohnhaus und der Autounterstand führten sowohl einzeln als auch gesamthaft zu keinem erheblich störenden Gegensatz zur Umgebung.

2.1.2. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin vor, das gewachsene Terrain im Gebiet sei geradezu "topfeben". Die geplante Aufschüttung sei denn auch keineswegs lediglich geringfügig. Dagegen spreche schon allein ihr flächenmässiger Umfang. Mitunter stelle sie einen schwerwiegenden Eingriff in die Umgebung dar, da sie sich überhaupt nicht den umliegenden Häusern bzw. Parzellen anpasse und sich nicht in das bestehende Landschaftsbild einfüge. Allfällige weitere Aufschüttungen seien ebenfalls von weit geringerem Umfang als jene der Beschwerdegegner. Schliesslich sei der Uebergang vom aufgefüllten zum natürlichen Terrain alles andere als unauffällig.

2.1.3. Unbestritten ist, dass die geplante Aufschüttung keinen Einfluss auf die Gebäudehöhe hat. Das massgebende Höhenniveau für die Bestimmung der Gebäudemasse wird durch die Aufschüttung nicht verändert. Aufgrund der Baupläne weist die Aufschüttung eine Höhe von 0,7 bis 1,1 m auf. Der Bereich der Aufschüttung befindet sich namentlich beim Sitzplatz bzw. auf der Südostseite und der Nordwestseite der Liegenschaft. Der Verlauf der Böschungen gemäss den Bauplänen zeigt, dass sich die Aufschüttung dem natürlichen Terrainverlauf harmonisch anpasst. Der Uebergang zum gewachsenen Terrain im Bereich des Sitzplatzes fällt kontinuierlich ab. Die Aufschüttung passt sich namentlich auch der Umgebungsgestaltung der benachbarten Grundstücke im Nordosten der Bauparzelle an. Am Augenschein bestätigte sich, dass diese Grundstücke im Bereich des Sitzplatzes bzw. Gartens ebenfalls aufgeschüttet sind und über dem natürlichen Terrain liegen. Weiter konnte festgestellt werden, dass auch weitere Liegenschaften im besagten Quartier Aufschüttungen aufweisen. Die geplante Umgebungsgestaltung des Baugrundstücks



der Beschwerdegegner fügt sich gut an die angrenzenden Parzellen an. Sie entspricht einer weit verbreiteten und ansprechenden Gartengestaltung und kann nicht als schwerwiegender Eingriff in die Umgebung, der sich nicht in das bestehende Landschaftsbild einfügt, bezeichnet werden. Anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins äusserte die Beschwerdeführerin, sie fühle sich gestört, dass ihre künftigen Nachbarn von oben herab in ihren Garten schauen könnten. Damit lässt sich weder eine Verunstaltung noch das Fehlen eines harmonischen Terrainverlaufs begründen. Zudem befinden sich Sitzplatz und Wintergarten auf der der Beschwerdeführerin abgewandten Gebäudeseite. Die Erfordernisse des Fehlens einer Verunstaltung sowie der harmonischen Anpassung an den natürlichen Terrainverlauf sind erfüllt. Die Vorinstanz hat aufgrund der dargelegten Umstände einen Verstoss gegen Art. 26 Abs. 2 BauR zu Recht verneint.

2.2. Zu prüfen ist im weiteren die privatrechtliche Baueinsprache.

2.2.1. Nach Art. 84 Abs. 2 BauG entscheidet der Gemeinderat über öffentlich-rechtliche Einsprachen gleichzeitig mit der Erteilung oder Ablehnung der Baubewilligung. Bei privatrechtlichen Einsprachen kann der Baugesuchsteller jederzeit das Verfahren auf dem Zivilrechtsweg einleiten. Ist dies nicht erfolgt, setzt der Gemeinderat im Einspracheentscheid dem Einsprecher eine Frist von vierzehn Tagen zur Einleitung dieses Verfahrens an. Verstreicht diese Frist unbenützt, so fällt die privatrechtliche Einsprache dahin (Art. 84 Abs. 3 BauG). Dagegen sind nach Art. 86 Abs. 1 BauG privatrechtliche Einsprachen gegen die Erstellung von Bauten und Anlagen, 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). Im Verfahren vor Verwaltungsgericht sind neue Rechtsbegehren, Behauptungen und Beweisanträge, soweit sie den Tatbestand einer übermässigen Einwirkung betreffen, zulässig. Die privatrechtliche Einsprache muss aber bereits im erstinstanzlichen Bewilligungsverfahren vorgebracht werden (GVP 1996 Nr. 13). Auf Begehren einer Partei hat das Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung durchzuführen (Art. 86 Abs. 3 BauG).



Diese Bestimmungen regeln die verfahrensmässige Besonderheit, dass die privatrechtliche Immissionseinsprache gemäss Art. 684 ZGB im öffentlich-rechtlichen Verfahren entschieden wird, also nicht durch den Zivilrichter. Nicht nur die zuständige Gemeindebehörde hat gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung in einer gesonderten Verfügung zu entscheiden, sondern auch die kantonalen Rechtsmittelinstanzen; privatrechtliche Rügen nach Art. 684 ZGB unterliegen der Zivilrechtspflege, öffentlichrechtliche der Verwaltungsrechtspflege des Bundesgerichts (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 961).

2.2.2. Zutreffend hielt die Vorinstanz fest, dass der Gemeinderat wohl in den Erwägungen des Einspracheentscheids auf die zivilrechtliche Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB einging, dies im Dispositiv aber nicht zum Ausdruck brachte. Der Gemeinderat hielt fest, beim Schattenwurf handle es sich nicht um eine übermässige Einwirkung auf das Eigentum der Beschwerdeführerin. Zudem habe das Bundesgericht festgehalten, dass das blosse Vorhandensein einer Baute keine Einwirkungen im Sinn von Art. 684 ZGB verursache, wie sie nur infolge der Art der Bewirtschaftung oder Nutzung des Grundstücks entstehen könne. Aus Sicht des Gemeinderates sei der Schattenwurf nicht als übermässige Einwirkung zu taxieren und werde damit nicht nach Art. 85 BauG abgehandelt. Deshalb müsse dieser Einsprachepunkt auf den Zivilrechtsweg verweisen werden. In Ziff. 3 des Einspracheentscheids wurde der Verweis auf den Zivilrechtsweg festgehalten.

Der Gemeinderat verneinte somit materiell das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung nach Art. 684 ZGB und verwies die Einsprache aus diesem Grund auf den Zivilrechtsweg. Entscheidend für die Behandlung als privatrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB und für den Rechtsmittelweg ist aber nicht, ob die Einsprache begründet ist oder nicht, sondern ob darin entsprechende Tatsachen- und Rechtsbehauptungen vorgetragen werden. Die Beschwerdeführerin machte in der Einsprache Immissionsrügen nach Art. 684 ZGB geltend. Ueber diese hätte der Gemeinderat in einer besonderen Ziffer des Dispositivs förmlich entscheiden müssen. Darauf hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid (E. 6.1 und 6.2) zutreffend hingewiesen.

2.2.3. Die Vorinstanz behandelte die zivilrechtliche Einsprache nach Art. 684 ZGB materiell und hielt fest, dass damit der Verfahrensfehler des Gemeinderates geheilt



werde. Der Beschwerdeführerin ist daraus entgegen ihrer Auffassung kein Nachteil erwachsen. Insbesondere ging ihr keine Instanz verloren. Wie erwähnt, brachte sie im Einspracheverfahren die entsprechende Immissionsrüge vor, und sie konnte sowohl im Rekurs als auch in der Beschwerde neue Tatsachenbehauptungen und Beweisanträge vorbringen. Die Heilung eines Verfahrensfehlers wird als zulässig erachtet, wenn die Rechtsmittelinstanz über dieselbe Kognition verfügt wie jene Behörde, welcher der Verfahrensfehler unterlaufen ist, und wenn sie den unterbliebenen Verfahrensschritt tatsächlich nachholt (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 731 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall bestand der formelle Fehler lediglich darin, dass die in den Erwägungen des Einspracheentscheids enthaltene Beurteilung der zivilrechtlichen Immissionsrügen im Dispositiv keinen Ausdruck fand bzw. daraus der fehlerhafte Schluss gezogen wurde, die Einsprache sei auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Die Vorinstanz verfügte zudem über dieselbe Kognition wie der Gemeinderat, und sie holte den unterbliebenen Verfahrensschritt tatsächlich nach. Auch im Umstand, dass der Gemeinderat nach Darstellung der Beschwerdeführerin die zivilrechtliche Einsprache ungenügend behandelt bzw. sich mit den eingereichten Beweismitteln nicht hinreichend auseinandergesetzt hat, ist die Rüge eines Verfahrensfehlers zu erblicken, der im Rekursverfahren geheilt werden konnte.

Wird die Heilung eines Verfahrensfehlers zugelassen, kann stets vom Verlust einer Instanz gesprochen werden. Allein dies begründet aber keinen Nachteil, der einer Heilung in jedem Fall entgegensteht. Rekursinstanzen entscheiden regelmässig reformatorisch, selbst wenn sie den Sachverhalt ergänzen oder neue rechtliche Gründe für ihre Entscheidung anführen. Zudem können bei der zivilrechtlichen Immissionseinsprache nicht nur im Rekursverfahren, sondern auch im Beschwerdeverfahren neue Tatsachen- und Rechtsbehauptungen vorgetragen werden. Im weiteren hat die Vorinstanz dem Umstand, dass die Voraussetzungen für die Abweisung des Rekurses erst im Rekursverfahren gegeben waren, bei der Kostenverlegung Rechnung getragen. Unter diesen Umständen kann in der Heilung des Verfahrensfehlers bei der Behandlung der zivilrechtlichen Immissionseinsprache kein erheblicher Nachteil für die Beschwerdeführerin erblickt werden.

2.2.4. Nach Art. 684 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums, wie namentlich bei dem Betrieb eines Gewerbes auf seinem Grundstück,



sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung.

Die Vorinstanz hat die bei der Beurteilung negativer Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB massgebenden Grundsätze zutreffend dargelegt (E. 7.1 und 7.2). Das Bundesgericht anerkannte in einem Grundsatzentscheid, dass auch sog. negative Immissionen unter Art. 684 ZGB zu subsumieren sind (BGE 126 III 452 ff.). Solche negativen Immissionen sind insbesondere Lichtentzug und Schattenwurf. Jenes Urteil betraf den Lichtentzug bzw. Schattenwurf durch Pflanzungen bzw. Bäume. Das Bundesgericht hielt fest, seine Erwägungen könnten nicht ohne weiteres auf negative Immissionen übertragen werden, die von Bauten verursacht würden. Im Unterschied zum kantonalen Pflanzenrecht stelle heute das kantonale Baurecht in der Regel ein umfassendes Regelwerk dar, sodass für die Anwendung der Art. 679 und 684 ZGB kaum mehr Raum bestehen dürfte. Dem berechtigten Immissionsschutz der Nachbarn werde im Baubewilligungsverfahren Rechnung getragen. Ohnehin wäre kaum denkbar, dass bei einer rechtmässig erstellten Baute Immissionen, die durch deren blosses Vorhandensein verursacht würden, derart schwer wiegen würden, dass sich ein bundesrechtlicher Beseitigungsanspruch rechtfertigen würde (BGE 126 III 460). In einem späteren Urteil (BGE 129 III 161 ff.) präziserte das Bundesgericht jene Ausführungen und hielt zur Frage des Verhältnisses zwischen Art. 684 ZGB und dem öffentlichen Baurecht fest, dass die Kantone in ihren öffentlich-rechtlichen Befugnissen durch das Bundeszivilrecht nicht beschränkt würden (Art. 6 ZGB). Das kantonale öffentliche Recht dürfe zwar nicht Sinn und Zweck des Bundeszivilrechts widersprechen oder gar dessen Anwendung vereiteln, es verfüge jedoch über "expansive Kraft" und bestimme mittels Bauordnung und Zonenplan mehr und mehr, was nach Lage und Ortsgebrauch an Einwirkungen zulässig sei. Obwohl die öffentlichen Interessen an den Grenz- und Gebäudeabständen primär auf den Gebieten der Feuer- und Gesundheitspolizei, der guten Gestaltung der Siedlungen und der Aesthetik lägen, sollten diese Vorschriften auch die mannigfaltigen Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf die Nachbargrundstücke mildern. Freilich verhalte es sich nicht so, dass Zonenordnungen und Baureglemente die Lage der Grundstücke und den Ortsgebrauch im Sinne von Art. 684 ZGB geradezu verbindlich festlegten.



Allerdings bilde das öffentliche Baurecht einerseits ein Indiz für den Ortsgebrauch, und andererseits sei es bei der Anwendung von Art. 684 ZGB insofern mitzubedenken, als die Einheit der Rechtsordnung ein beziehungsloses Nebeneinander von privatem und öffentlichem Recht verbiete. Art. 6 Abs. 1 ZGB stelle in diesem Sinn nicht nur einen unechten Vorbehalt zugunsten der Kantone dar, sondern verpflichte auch zur Harmonisierung von Bundeszivil- und kantonalem öffentlichem Recht. Freilich sei nicht zu verkennen, dass die Ausweitung des öffentlichen Baurechts tendenziell auf Kosten des privatrechtlichen Immissionschutzes gehen könne. Dies sei jedoch insoweit sachlich gerechtfertigt und hinzunehmen, als man es mit detaillierten Zonenordnungen und Baureglementen zu tun habe. Nur diese vermöchten der übergeordneten Zielsetzung der Raumplanung und dabei insbesondere dem Grundsatz der rationalen, das ganze Siedlungsgebiet umfassenden Planung zu genügen. Werde daher das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB mit dem Argument verneint, das Bauvorhaben entspreche den massgebenden öffentlich-rechtlichen (Bauabstands-)Normen, und handle es sich dabei um Vorschriften, die im Rahmen einer detaillierten, den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Bau- und Zonenordnung erlassen worden seien, bedeute dies in aller Regel keine Vereitelung von Bundesrecht (BGE 129 III 161 ff. E. 2.6 mit zahlreichen Hinweisen auf Literatur und Judikatur).

2.2.5. Die Vorinstanz hielt unter Berufung auf ein unveröffentlichtes Urteil des Verwaltungsgerichts vom 27. Januar 2000 i.S. R.G. fest, negative Immissionen seien grundsätzlich unter Art. 684 ZGB zu subsumieren, jedoch nur insofern, als diese nicht die Folge einer zulässigen Ueberbauung des Ausgangsgrundstückes seien. Der Entzug von Aussicht, Licht oder Sonnenschein, der sich als Folge der Errichtung einer baurechtskonformen Baute einstelle, gehöre grundsätzlich zur zulässigen Ausübung der Eigentumsrechte und stelle keine übermässige Einwirkung dar. Das Bundesgericht hielt allerdings im erwähnten Urteil (129 III 161 ff. E. 2.6 in fine) fest, dass es "in aller Regel" keine Vereitelung von Bundesrecht sei, wenn das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB mit dem Argument verneint werde, das Bauvorhaben entspreche den Bau- und Zonenvorschriften. Dies bedeutet, dass es in Ausnahmefällen möglich sein kann, dass ein dem öffentlichen Baurecht entsprechendes Gebäude übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB verursachen kann. Ob ein solcher Ausnahmefall vorliegt, ist im folgenden zu prüfen.



2.2.6. Im Streitfall entspricht das Bauobjekt den zonenrechtlichen und baureglementarischen Vorschriften. Insbesondere bezüglich Gebäudehöhe und -dimension sowie bezüglich Grenz- und Gebäudeabständen hält es die Vorschriften des Baugesetzes und des Baureglements ein. Dies ist mit Ausnahme der Aufschüttung unbestritten, und auch bezüglich diesem Punkt gelangt das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass die Terrainveränderung rechtmässig ist (vgl. oben E. 2.1.). In einem solchen Fall kann, wenn überhaupt, nur in Ausnahmefällen eine übermässige Immission allein durch den Bestand des Gebäudes vorliegen. Das Eigentum an einer Wohnliegenschaft in einer zweigeschossigen Einfamilienhauszone verschafft keinen Anspruch auf zeitlich und örtlich uneingeschränkte Besonnung bzw. auf Abwehr sämtlicher Bauten, welche eine Verkürzung der Sonnenscheindauer oder eine Verringerung der besonnten Grundstücks- und Gebäudeteile verursachen. Insbesondere verschafft Art. 684 ZGB auch keinen Anspruch, dass in einem Einfamilienhausquartier den Nachbarn die Einsicht auf Sitzplätze und Gärten verunmöglicht wird.

Die Vorinstanz ging davon aus, dass der geplante Neubau am kürzesten Tag des Jahres von 10.30 bis 13.45 Uhr partiell Schatten auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin wirft. Die nach Süden gerichteten Fassaden würden mit je rund 50 Prozent im zweistündigen Dauerschatten liegen. Am 21. November sowie am 21. Januar würde die Südwestfassade mit rund 50 Prozent während etwa eineinhalb Stunden und die Südostfassade schleichend mit rund 30 Prozent während etwa zwei Stunden dauerbeschattet. Mitte Oktober und Mitte Februar werde das Erdgeschoss nur minim durch den Schattenwurf beeinträchtigt. Während der übrigen Monate März bis September werde die Liegenschaft der Beschwerdeführerin nicht vom Schattenwurf tangiert.

Aufgrund der von der Beschwerdeführerin eingereichten Unterlagen (Schattendiagramme inkl. schriftliche Erläuterungen, Fotos sowie CD-ROM) bewirkt der vorgesehene Neubau eine Einbusse der Sonnenscheindauer auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin für gewisse Zimmer sowie den Gartensitzplatz (Pergola) und den Garten (Rasen) bis maximal dreidreiviertel Stunden. Dabei findet der Schattenwurf bzw. die Reduktion der Besonnung vorwiegend in der zweiten Hälfte des Vormittags und am frühen Nachmittag statt. Die eingereichten Unterlagen betreffen die Zeit vom 21.



St.Galler Gerichte

September bis 21. März des Jahres. Während dieser Zeit ist ein Aufenthalt im Freien bzw. auf dem Balkon, Gartensitzplatz oder Rasen nur selten möglich. Bis 21. September sind nur der Sitzplatz und der Rasen von einer Einbusse an Sonnenschein während zweieinviertel bzw. drei Stunden betroffen, am 21. Oktober während dreidreiviertel bzw. zweieinhalb Stunden und zusätzlich das Elternzimmer während eindreiviertel Stunden. Am 21. November werden auch ein Wohnzimmerfenster während zwei Stunden und ein Kinderzimmer im Erdgeschoss während zweieinviertel Stunden zusätzlich beschattet. Am 21. Dezember dauert die zusätzliche Beschattung des Wohnzimmers zwei bzw. zweieinhalb Stunden und jene des Schlafzimmers im Erdgeschoss zweieinhalb bzw. drei Stunden. Nach der von der Beschwerdeführerin eingereichten Auswertung der Besonnungsmessungen beträgt selbst am kürzesten Tag des Jahres die Dauer der Besonnung bei den Wohnzimmerfenstern eine bzw. eineinhalb Stunden und beim Balkon zwei Stunden und fünf Minuten. Von einem Dauerschatten, wie er in der Beschwerde behauptet wird, kann also nicht gesprochen werden. Anlässlich des Augenscheins beschrieb der Lebenspartner der Beschwerdeführerin von deren Balkon aus den Verlauf der Sonne während der kürzesten Tage des Jahres. Das geplante Gebäude überragt aus der Sicht vom Obergeschoss des Hauses der Beschwerdeführerin nach Südwesten den Horizont aber nur in geringfügigem Mass. Im besagten Gebiet findet der Sonnenuntergang in der Zeit von Ende November bis Ende Januar zwischen 14.15 und 14.30 Uhr und Ende Dezember sogar bereits um 13.45 Uhr statt. Aufgrund der Berge ist die natürliche Sonnenscheindauer namentlich im Winter relativ kurz. Die vom Neubau verursachte zusätzliche bzw. verlängerte Beschattung findet lediglich während rund der Hälfte des Jahres in der zweiten Hälfte des Vormittags und am frühen Nachmittag und damit nicht in jener Tageszeit statt, in der im allgemeinen die Freizeit verbracht wird. Im weiteren bewirkt die geplante Baute selbst am kürzesten Tag des Jahres keine dauernde Beschattung des Hauses der Beschwerdeführerin; bei sämtlichen betroffenen Räumen bleibt eine wenn auch im Einzelfall relativ kurze Besonnung erhalten. Von einem unzulässigen massiven Entzug von Sonnenlicht kann unter diesen Umständen nicht gesprochen werden. Insbesondere ist nicht ersichtlich, inwiefern der Sonnenentzug das ästhetische bzw. seelische Wohlbefinden der Beschwerdeführerin massiv beeinträchtigen könnte. Geradezu abwegig ist die Argumentation, es seien noch weitere Nachteile wie höhere Heiz- und Stromkosten sowie die negative



Beeinträchtigung der Gartenvegetation zu erwarten. Selbst am kürzesten Tag des Jahres beträgt die Sonnenscheindauer für die betroffenen Zimmer noch zwischen einer halben Stunde und rund zwei Stunden. Am kürzesten Tag des Jahres sind zahlreiche Wohnbauten nur während kurzer Zeit besonnt, und aus den schriftlichen Unterlagen ergibt sich für die massgebenden Räume und Plätze eine Sonnenscheindauer mit dem Neubau zwischen fünfzehn Minuten und eineinhalb Stunden. Weiter kommt hinzu, dass der Schattenwurf im Garten sowie auf gewisse Räume des Erdgeschosses auch durch den der Beschwerdeführerin gehörenden Thujahag mitverursacht wird.

Die Einschränkung der Besonnung ist nach den dargelegten Ausführungen nicht als übermässige Einwirkung im Sinn von Art. 684 ZGB zu betrachten und von der Beschwerdeführerin hinzunehmen. Ob die geplante Baute teilweise lichtdurchlässig ist, ist im übrigen unerheblich und kann offen bleiben.

2.3. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist anzurechnen.

Die Beschwerdegegner haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Für das Beschwerdeverfahren ist eine Entschädigung von Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt gerechtfertigt (Art. 22 Abs. 1 lit. c der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde bezüglich der öffentlichrechtlichen Baueinsprache wird abgewiesen.

2./ Die Beschwerde bezüglich der privatrechtlichen Baueinsprache wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.



3./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 3'000.--.

4./ Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 3'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt lic. iur. U.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt lic. iur. S.)
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit eine Verletzung von Art. 684 ZGB geltend gemacht wird, kann gegen Ziff. 2 bis 4 dieses Urteils gestützt auf Art. 72 ff. BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.



Gegen Ziff. 1 des Urteils kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, subsidiäre Verfassungsbeschwrde nach Art. 113 ff. BGG erhoben werden.