



**Fall-Nr.:** B 2011/110  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 20.03.2012  
**Entscheiddatum:** 20.03.2012

### **Urteil Verwaltungsgericht, 20.03.2012**

**Baurecht, Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700) und Art. 49 BauG (sGS 731.1). Die bewilligte (zusätzliche) Parkierungsfläche ist hinreichend erschlossen, auch gefährdet sie die Verkehrssicherheit nicht (Verwaltungsgericht, B 2011/110).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber Dr. H. Fenners

---

In Sachen

R. B.,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. L.,

gegen

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

Vorinstanz,



und

W. GmbH,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B. E.,

sowie

Politische Gemeinde D., vertreten durch den Gemeinderat,

betreffend

Parkplatzerweiterung

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ Die W. GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000 mit Gebäude Assek.-Nr. 1111 an der B-strasse xx in D. Sie betreibt in der Liegenschaft ein Treuhandbüro. Für dessen Kunden und Mitarbeitende sind entlang der B-strasse mehrere Parkplätze angeordnet. Die B-strasse bildet im Norden die Grenze von Parzelle Nr. 0000. Im Süden grenzt das Grundstück Nr. 2222 an, welches im Eigentum von R. B. steht.

B./ Am 18. März 2009 reichte die W. GmbH ein nachträgliches Baugesuch für eine bereits erfolgte Parkplatzerweiterung auf Grundstück Nr. 0000 ein. Innert der Auflagefrist liess R. B. mit Eingabe vom 1. April 2009 Einsprache gegen das Bauvorhaben erheben. Am 15. Juni 2010 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung



## St.Galler Gerichte

für die Parkplatzerweiterung und wies gleichzeitig die öffentlich-rechtliche Einsprache von R. B. kostenpflichtig ab; die privatrechtliche Einsprache wurde sodann auf den Zivilweg verwiesen.

C./ Dagegen erhob R. B. über seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 1. Juli 2010 Rekurs beim Baudepartement. Er liess dabei die Aufhebung des Einspracheentscheids hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Einsprache und der Kostenaufgabe sowie die Verweigerung der Baubewilligung für die Parkplatzerweiterung beantragen. Mit Entscheid vom 2. Mai 2011 wies das Baudepartement den Rekurs ab.

D./ Gegen den Rekursentscheid liess R. B. mit Eingabe vom 17. Mai 2011 Beschwerde beim Verwaltungsgericht erheben und um eine Frist zur Beschwerdeergänzung ersuchen. In der Beschwerdeergänzung vom 24. Juni 2011 liess er dann folgende Anträge stellen:

"1. Der Rekursentscheid des Baudepartements vom 2. Mai 2011 (Entscheid Nr. 17/2011) betreffend Parkplatzerweiterung sei vollumfänglich aufzuheben.

2. Der Einspracheentscheid (Abschnitt 1) des Gemeinderats D. vom 15. Juni 2010 sei (für die Abweisung der öffentlich-rechtlichen Einsprache) von R. B. in den Ziff. 1 und 3 und die Baubewilligung (Abschnitt ohne Nummerierung) sei vollumfänglich aufzuheben und mithin sei die Baubewilligung betreffend Parkplatzerweiterung auf Grundstück Nr. 0000 B-strasse xx, xxxx D. zu verweigern.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

Die Vorinstanz beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 5. Juli 2011 Abweisung der Beschwerde. Die Politische Gemeinde D. liess sich am 11. August 2011 vernehmen. Sie stellte ebenfalls Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Gleiches gilt für die W. GmbH, die sich am 24. August 2011 zur Beschwerde vernehmen liess.

Am 29. August 2011 wurden die Vernehmlassungen der Vorinstanz, der Politischen Gemeinde D. und der W. GmbH an den Rechtsvertreter von R. B. weitergeleitet. Gleichzeitig wurde ihm eine Frist von vierzehn Tagen angesetzt, um zu den in den Vernehmlassungen vorgebrachten neuen und tatsächlichen Argumenten, welche bisher



## St.Galler Gerichte

nicht erörtert wurden, eine ergänzende Stellungnahme einzureichen. Der Beschwerdeführer liess sich innert erstreckter Frist mit Eingabe vom 23. September 2011 ergänzend vernehmen.

Auf die Begründungen der Verfahrensbeteiligten sowie auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den folgenden Erwägungen eingegangen.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. (...).
2. Der Beschwerdeführer lässt einen Augenschein beantragen.

Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 966).

Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den Plänen, den Fotografien, dem Geoportal ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) und aus den übrigen Verfahrensakten. Auf einen Augenschein ist daher zu verzichten.

3. Das von der Beschwerdegegnerin am 18. März 2009 eingereichte Baugesuch hat die Erweiterung der Parkierungsfläche in der nordwestlichen Ecke von Parzelle Nr. 0000 zum Gegenstand. Aus den im Recht liegenden Baugesuchsunterlagen geht hervor, dass um eine nachträgliche Bewilligung nachgesucht wird für die Parkierungsfläche, die sich an die vier entlang der B-strasse angeordneten Parkfelder anschliesst (vgl. Vorakten, act. 9/1). Für diese Anlage erteilte die Beschwerdebeteiligte mit Verfügung vom 15. Juni 2010 eine Baubewilligung.



Dementsprechend kann auch nur diese Parkierungsfläche streitgegenständlich sein. Wenn der Beschwerdeführer somit vorbringt, für die unmittelbar davor liegenden vier Senkrechtparkplätze sei ebenso wie für die weiteren drei Senkrechtplätze östlich des Gebäudes nie eine Baubewilligung erteilt worden, weshalb sie nicht als bestehend vorausgesetzt werden könnten, so ist darauf im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten. Es liegt an der Beschwerdebetteiligten zu entscheiden, ob (auch) für diese Parkierungsflächen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Entgegen der Meinung des Beschwerdeführers hängt die Bewilligung der streitgegenständlichen Parkierungsfläche nicht davon ab, dass die vier davor liegenden Parkplätze bewilligt sind. Ohnehin ist die grundstücksinterne Zufahrt dazu über die drei Schrägparkplätze, welche offenbar im Jahr 1987 bewilligt wurden (vgl. Vorakten, act. 27; Beilage 3 zur Replik), ausreichend sichergestellt. Auch der erst im Rahmen der Replik geäußerte Einwand, eine Erteilung von Teilbaubewilligungen sei unzulässig, erweist sich als verfehlt. Das Verbot von Teilbewilligungen besagt, dass die Baubewilligungsbehörde nur die Wahl hat, das Baugesuch als Ganzes entweder gutzuheissen, sei es unverändert oder mit Nebenbestimmungen, oder abzuweisen (vgl. E. Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, N 1a zu § 152). Dagegen wurde hier nicht verstossen, hat doch die Beschwerdebetteiligte das gestellte Baugesuch (mit einer Auflage) gutgeheissen.

4. Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, es fehle an einer hinreichenden strassenmässigen Erschliessung. So sei auf der B-strasse ein gefahrloses Kreuzen nicht möglich beziehungsweise es müsse hierfür in unzulässiger Weise auf private Flächen ausgewichen werden. Damit bestreitet er die Baureife im Sinn von Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) und Art. 49 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG).

Diese Argumentation erstaunt zunächst einmal deshalb, weil die ungenügende Erschliessung für den Beschwerdeführer noch kein Thema war im Baugesuchsverfahren für die teilweise Umnutzung seines – ebenfalls über die B-strasse erschlossenen – Wohnhauses in ein Treuhandbüro, welches ebenfalls in einer Bewilligung vom 15. Juni 2010 mündete (act. 4 zur Vernehmlassung der Beschwerdegegnerin). Wäre effektiv von einer ungenügenden Zufahrt auszugehen, so hätte die Umnutzung auch nicht gestützt auf den Bestandesschutz gemäss Art. 77bis



Abs. 2 BauG bewilligt werden können, zumal dies eine ursprünglich formell und materiell rechtmässig erstellte Baute voraussetzt (Balthasar Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 744). Daran fehlte es jedoch bei allen über die B-strasse erschlossenen Bauten, wenn mit dem Beschwerdeführer von einer (schon ursprünglich) fehlenden Baureife ausgegangen wird. Insoweit geht der in der Replik gemachte Hinweis auf den Bestandesschutz für die Umnutzung fehl.

Abgesehen davon kann von einer ungenügenden strassenmässigen Erschliessung keine Rede sein. Bei der B-strasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse dritter Klasse. Demnach steht sie gemäss Art. 8 Abs. 3 des Strassengesetzes (sGS 732.1, abgekürzt StRG) dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen. Sie erschliesst rund zehn Wohneinheiten. Nach den unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz weist sie eine Breite von 3,80 m auf und wird beidseitig von Einfahrten und Parkplätzen gesäumt. Damit erfüllt sie zweifelsohne die einschlägigen Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Nach der Norm SN 640 045 ist für die Erschliessung von Siedlungsgebieten bis zu 30 Wohneinheiten der Typ "Zufahrtsweg" anzuwenden. Diesem Strassentyp liegt eine durchschnittliche stündliche Verkehrsbelastung von maximal 50 Fahrzeugen zu Grunde. Es wird ein Fahrstreifen als ausreichend erachtet, dessen Ausbaugrösse zudem reduziert sein kann. Der Zufahrtsweg hat dem Grundbegegnungsfall zwischen Personenwagen und Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit zu entsprechen (Tab. 1). Für diesen Grundbegegnungsfall ist die B-strasse ausreichend dimensioniert, zumal die Grundabmessung für Fussgänger 0,60 m und für Personenwagen 1,80 m beträgt. Da von den Parzellen, welche über die B-strasse erschlossen sind, auch kein relevanter Motorfahrzeugverkehr ausgeht, wird es zum - ohnehin nicht massgeblichen - Begegnungsfall sich kreuzender Personenwagen nur selten kommen. Soweit dieser Fall dennoch eintritt, können zum Kreuzen die angrenzenden Einfahrten und Parkplätze einbezogen werden. Hierfür fehlt es zwar an einem von den privaten Strassenanstössern eingeräumten Benutzungsrecht (Dienstbarkeit). Offensichtlich wird aber die Benutzung auf Zusehen hin gewährt. Eine Widmung der Flächen für den Gemeingebrauch im Sinn von Art. 1 Abs. 1 StrG liegt deshalb wohl nicht vor (vgl. etwa AGVE 1991 Nr. 44). Solange die Grundeigentümer die Benutzung aber zulassen, ist sie immerhin nicht widerrechtlich (sogenannte prekaristische Duldung; vgl. dazu J. Schmid, Sachenrecht, 3. Auflage, Zürich 2009, Rz. 1202).



5. Der Beschwerdeführer wendet weiter ein, die Verkehrssicherheit sei nicht gewährleistet. Die Anordnung der vier Senkrechtparkplätze unmittelbar angrenzend an die Fahrbahn habe zur Folge, dass bei Rückwärtsmanövern die Sicht auf die Strasse stark eingeschränkt sei. Zudem sei die Verkehrssicherheit gefährdet durch die Fahrmanöver auf der B-strasse, welche aufgrund der Anordnung der Parkplätze erforderlich seien.

Auch diesem Einwand kann nicht gefolgt werden. Die Rekursinstanz führte am 9. Dezember 2010 einen Augenschein vor Ort durch. Dabei war unter anderem auch der Leiter Gemeindestrassen des kantonalen Tiefbauamts anwesend. Dieser stufte die Situation sowohl mit Bezug auf die Sichtverhältnisse als auch mit Bezug auf die erforderlichen Fahrmanöver auf der B-strasse als unproblematisch ein (vgl. Vorakten, act. 18). Zum gleichen Schluss kam die Kantonspolizei im Einspracheverfahren. Für das Verwaltungsgericht besteht keine Veranlassung, von den Einschätzungen der Fachinstanzen abzuweichen. Hinzu kommt, dass es auch möglich ist, von den Parkplätzen vorwärts auf die B-strasse einzubiegen. Dadurch könnte das ohnehin nicht über das übliche Mass hinausgehende Gefahrenpotential noch weiter reduziert werden.

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Bewilligung der zusätzlichen Parkierungsfläche nicht von der Bewilligung der vier davor liegenden Senkrechtplätze abhängt. Letztere sind somit nicht streitgegenständlich. Die B-strasse bildet zudem eine hinreichende Erschliessung, und die Verkehrssicherheit ist durch die zusätzliche Parkierungsfläche nicht gefährdet.

7. (...).

Ausseramtliche Kosten sind dem im Beschwerdeverfahren unterlegenen Beschwerdeführer nicht zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). Die Beschwerdebeteiligte hat keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Auflage, St. Gallen 2003, Rz. 829). Hingegen kommt ein solcher Anspruch dem Beschwerdegegner zu (Art. 98bis VRP). Sein Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Das Gericht erachtet eine Entschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. Barauslagen) für das



## St.Galler Gerichte

Beschwerdeverfahren als angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75). Weil die zu entschädigende Beschwerdegegnerin selber mehrwertsteuerpflichtig ist, kann sie die der Honorarrechnung ihres Anwalts belastete Mehrwertsteuer als Vorsteuer wieder abziehen. Daher muss die Mehrwertsteuer bei der Bemessung der ausseramtlichen Entschädigung nicht zusätzlich berücksichtigt werden (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 194).

### **Demnach hat das Verwaltungsgericht**

#### **zu Recht erkannt:**

- 1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlt der Beschwerdeführer unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.--.
- 3./ Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, die Beschwerdegegnerin ausseramtlich mit Fr. 2'000.-- zu entschädigen.
- 4./ Das Begehren der Beschwerdebeteiligten um Ersatz von ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:



Versand dieses Entscheides an:

- den Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt lic. iur. B. L.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin (durch Rechtsanwalt lic. iur. B. E.)
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.