



Fall-Nr.:	B 2015/96, B 2015/97
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	26.10.2016
Entscheiddatum:	26.10.2016

Entscheid Verwaltungsgericht, 26.10.2016

Art. 7 Abs. 1 lit. c VRP: Befangenheit der Verfahrensleiterin. Die anstelle einer befangenen Verfahrensleiterin eingesetzte Nachfolgerin erscheint selbst nicht als befangen, nur weil die von ihrer befangenen Vorgängerin vorbereitete vorläufige Beurteilung erst vor Übergabe des Dossiers an den entscheidungsbefugten Departementsvorsteher aus den Akten entfernt wurde. Da die Nachfolgerin eine eigene vorläufige Beurteilung des Rekurses vorgenommen und einen Entscheidentwurf redigiert hatte, sind alle Verfahrenshandlungen der befangenen Verfahrensleiterin, welche sich auf den Entscheid hätten auswirken können, aufgehoben worden. Art. 25a RPG: Koordinationspflicht. Die Baugesuche 2 und 3 stehen nicht in einem engen sachlichen Zusammenhang, so dass sie getrennt voneinander beurteilt werden können, ohne dass dies zu einem sachlich unhaltbaren Ergebnis führt. Ausserdem lagen die beiden Baugesuche Beschwerdebeteiligten ohnehin zeitgleich vor und wurden von ihr auch in derselben Sitzung behandelt und bewilligt, weshalb schon deshalb eine allfällige Pflicht der Beschwerdebeteiligten zur Koordination der beiden Verfahren nicht verletzt sein kann. Art. 56 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 6 und Art. 16 BauR: Grenzbaurecht, Gebäudeabstand. Das Grenzbaurecht stellt ein Sondertatbestand der geschlossenen Bauweise dar. Die Praxis der Beschwerdebeteiligten, eine Verbindung von zwei Einfamilienhäusern einzig durch einen Zwischentrakt zu bewilligen, wenn das dadurch entstehende Gesamtgebäude nicht über die Dimension eines Einzelhauses hinausgeht und im Übrigen die Regelbauvorschriften eingehalten werden, ist nicht rechtswidrig (Verwaltungsgericht, B 2015/96 und B 2015/97). Entscheid vom 26. Oktober 2016

Besetzung



St.Galler Gerichte

Präsident Eugster; Verwaltungsrichter Linder, Heer, Bietenharder, Zindel; a.o.
Gerichtsschreiberin Büchel

Verfahrensbeteiligte

A.B.,

Beschwerdeführer I/ Beschwerdegegner II,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Erwin Scherrer, Marktgasse 20, 9000 St. Gallen,

gegen

K.L.,

Beschwerdeführer II/ Beschwerdegegner I,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, relevanz.legal, Teufener Strasse 11,
9000 St. Gallen,

gegen

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

Vorinstanz,

Politische Gemeinde X., Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Baugesuch (Einfamilienhaus mit Sitzplatzüberdachung, Wärmepumpe und
Garagenbau)**



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. A.B. ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 0000 Grundbuch X. Es liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde X. vom 19. Juni 1992 in der Wohnzone (W2a, ehemals WE). Nordwestlich grenzt das Grundstück Nr. 0001 und südöstlich das Grundstück Nr. 0002 Grundbuch X. an. K.L. ist Eigentümer des nordöstlich daran grenzenden Grundstücks Nr. 0003 Grundbuch X. Diese an Grundstück Nr. 0000 angrenzenden Grundstücke sind alle bebaut, wobei auf Grundstück Nr. 0001 ein Einfamilienhaus steht mit einer Doppelgarage, welche direkt an die Grenze zu Grundstück Nr. 0000 gebaut wurde.

b. Am 17. Juli 2013 reichte A.B. ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses auf Grundstück Nr. 0000 (Baugesuch 1) ein. Das Baugesuch wurde vom 13. bis 26. August 2013 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist erhob K.L., vertreten durch Rechtsanwalt Alex Keller, St. Gallen, am 23. August 2013 öffentlich-rechtliche Einsprache (Einsprache 1) und stellte das Begehren, das Baugesuch sei abzuweisen. Zur Begründung brachte er im Wesentlichen vor, das Bauvorhaben halte den Gebäudeabstand zum Gebäude auf dem Grundstück Nr. 0001 nicht ein. Zudem sei die geplante Doppelgarage als Anbaute zu qualifizieren und halte den Grenzabstand zu den Grundstücken Nrn. 0003 und 0002 Grundbuch X. nicht ein.

c. Mit Beschluss vom 3. Dezember 2013 wies der Gemeinderat X. das Baugesuch ab. Die Einsprache von K.L. wurde geschützt bezüglich der Verletzung des Grenzabstands durch die geplante Garage und abgewiesen bezüglich der geltend gemachten Verletzung des Gebäudeabstands des Einfamilienhauses.

B. K.L. erhob durch seinen Rechtsvertreter am 23. Dezember 2013 Rekurs beim Baudepartement (Rekurs 1, Verfahren Nr. 13-7416) und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, soweit seine Einsprache nicht gesamthaft geschützt wurde. Er begründete, dass es nicht zulässig sei, über die einzelnen in der Einsprache



erhobenen Rügen zu entscheiden, die Einsprache sei als Ganzes abzuweisen oder gutzuheissen. Zudem sei der Entscheid auch in der Sache falsch, da der Gebäudeabstand durch das Bauvorhaben massiv unterschritten werde.

C.

a. Am 16. Januar 2014 reichte A.B. ein weiteres Baugesuch für den Neubau einer Einzelgarage (Baugesuch 2) und am 31. Januar 2014 ein separates weiteres Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses (Baugesuch 3) auf Grundstück Nr. 0000 ein. Die Baugesuche wurden vom 13. bis 26. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Innert der Auflagefrist erhob K.L. am 26. Februar 2014 wiederum Einsprache mit separaten Eingaben (Einsprachen 2 und 3) und beantragte die Abweisung der Baugesuche 2 und 3. Er rügte, dass die Aufteilung der Baugesuche für das Einfamilienhaus und die Garage nicht zulässig sei. Weiter beharrte er darauf, dass das geplante Einfamilienhaus weiterhin den Gebäudeabstand zum Gebäude auf dem Grundstück Nr. 0001 verletze. Zudem unterschreite die geplante Garage den Gebäudeabstand zur nächstliegenden Baute auf dem Grundstück Nr. 0003 Grundbuch X.

b. Mit Beschluss vom 27. Mai 2014 erteilte der Gemeinderat X. die Baubewilligung für den Neubau der Einzelgarage (Baugesuch 2) sowie den Neubau des Einfamilienhauses (Baugesuch 3) mit separaten Beschlüssen und wies die Einsprachen 2 und 3 von K.L. ab.

D. K.L. erhob durch seinen Rechtsvertreter am 19. Juni 2014 Rekurs beim Baudepartement (Rekurs 2, Verfahren Nr. 14-3597; Rekurs 3, Verfahren Nr. 14-3596), wobei er an seiner Begründung der Einsprachen 2 und 3 festhielt. Das Baudepartement vereinigte die drei Rekursverfahren. Mit Entscheid vom 18. Mai 2015 hiess das Baudepartement die Rekurse 1 und 3 gut und wies den Rekurs 2 ab. Die Beschlüsse des Gemeinderats X. vom 3. Dezember 2013 und vom 27. Mai 2014 hob es auf. Das Baudepartement erwog, dass die Bewilligung des Einfamilienhauses nicht von der



Bewilligung der Garage abhänge und umgekehrt, weshalb die Auftrennung der beiden Baugesuche zulässig gewesen sei. Das geplante Einfamilienhaus unterschreite den massgebenden Gebäudeabstand zum Einfamilienhaus auf dem Grundstück Nr. 0001. Demgegenüber halte der geplante Garagenbau den erforderlichen Gebäudeabstand ein. Ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht stehe A.B. nicht zu, da die Vorinstanz trotz längerer rechtswidriger Praxis nie zu erkennen gab, dass sie zukünftig nicht von dieser abzuweichen gedenke.

E.

a. Gegen den Entscheid des Baudepartements erhob sowohl A.B. (Beschwerdeführer I) als auch K.L. (Beschwerdeführer II) am 2. Juni 2015 Beschwerde beim Verwaltungsgericht St. Gallen.

b. Der Beschwerdeführer I ergänzte seine Beschwerde im Verfahren B 2015/96 (Verf. 1) am 3. Juli 2015 und macht hauptsächlich geltend, dass der Grundsatz der Verhältnismässigkeit, die Verdichtungspflicht sowie die Gemeindeautonomie durch den Entscheid der Vorinstanz verletzt worden seien. Weiter gebiete der Vertrauensschutz, dass ihm die Baubewilligungen erteilt würden und ihm ansonsten zumindest eine Ausnahmbewilligung zustehe (Verf. 1, act. 5). Der Beschwerdegegner I nahm am 20. August 2015 Stellung zur Beschwerde. Die Vorinstanz liess sich zur Beschwerde im Verf. 1 am 29. Juli 2015 und der Gemeinderat X. (Beschwerdebeteiligte) am 19. August 2015 vernehmen. Der Beschwerdeführer I äusserte sich am 17. September 2015 zu den Vernehmlassungen.

c. Der Beschwerdeführer II ergänzte seine Beschwerde im Verfahren B 2015/97 (Verf. 2) ebenfalls am 3. Juli 2015 und rügt, dass die Aufteilung der Baugesuche nicht zulässig sei, da ein enger Sachzusammenhang zwischen den Baugesuchen bestehe und die Vorinstanz deshalb ihre Koordinationspflicht verletzt habe. Zudem sei das Baugesuch 2 des Beschwerdegegners II rechtsmissbräuchlich. Weiter wiederholt er, dass der vorgeschriebene Gebäudeabstand von der geplanten Garage verletzt werde (Verf. 2., act. 5). Der Beschwerdegegner II verwies in seiner Vernehmlassung vom 17.



September 2015 auf die Begründungen der Vorinstanz und beantragte die Abweisung der Beschwerde. Die Vorinstanz verwies in ihrer Vernehmlassung vom 29. Juli 2015 auf ihren Entscheid und die Beschwerdebeteiligte verzichtete am 10. August 2015 auf eine Stellungnahme.

d. Auf die von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Verfahren, in denen Rügen erhoben werden, die denselben Streitgegenstand betreffen und zum Teil ähnlich bzw. gleich begründet werden, können nach der Rechtsprechung vereinigt werden (vgl. statt vieler VerwGE B 2009/139, 140 vom 11. Mai 2010 E. 1.1, www.gerichte.sg.ch). In den vorliegenden Beschwerden B 2015/96 und B 2015/97 wird derselbe vorinstanzliche Entscheid angefochten. Gegenstand sind in beiden Fällen die gleichen Baugesuche und die Frage, ob die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eingehalten sind. Es rechtfertigt sich daher, die Verfahren zu vereinigen und die Beschwerden in einem einzigen Entscheid zu behandeln.

2. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Der Beschwerdeführer I und der Beschwerdeführer II sind Adressaten des angefochtenen Entscheids. Sie sind als Bauherr und Nachbar zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben vom 2. Juni 2015 entsprechen zeitlich sowie zusammen mit den Ergänzungen vom 3. Juli 2015 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 Beschwerden ist einzutreten.

3.

3.1. Der Beschwerdeführer I rügt, die frühere Verfahrensleiterin der Rechtsabteilung der Vorinstanz, S.Y., sei befangen gewesen und hätte in den Ausstand treten müssen, weil sie seit 1. September 2014 u.a. zusammen mit dem Rechtsvertreter des



Beschwerdegegners I in einer gemeinsamen Anwaltskanzlei tätig gewesen sei. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die vorgenommenen Verfahrenshandlungen der befangenen S.Y. rechtsgenügend zu wiederholen, wodurch die Verfahrensgarantien des Beschwerdeführers I verletzt worden seien. Die vorläufige Beurteilung von S.Y. vom 7. Juli 2014 sei erst vor der Weiterleitung des Dossiers an den Departementsvorsteher aus den Rekursakten entfernt worden. Deshalb seien sowohl die vorläufige Beurteilung sowie der Entscheidentwurf der neuen Verfahrensleiterin massgeblich von S.Y. geprägt gewesen. Zudem habe sich die neue Verfahrensleiterin mit den übrigen Mitgliedern der Rechtsabteilung abgesprochen, die ihrerseits ebenfalls von der Auffassung von S.Y. beeinflusst gewesen seien (Verf. 1, act. 5 S. 3).

3.2. Die Vorinstanz hält dem entgegen, der Anschein der Befangenheit von S.Y. sei zwar begründet, doch sei deren vorläufige Beurteilung im Rekursverfahren 13-7416 vom 7. Juli 2014 von der Rechtsabteilung vor Weiterleitung des Dossiers an den Departementsvorsteher aus den Rekursakten entfernt worden. Zudem habe die neue Verfahrensleiterin der Rechtsabteilung in Absprache mit den übrigen Mitgliedern der Rechtsabteilung eine eigene vorläufige Beurteilung der Rekurse vorgenommen. Damit seien alle Verfahrenshandlungen von S.Y., die sich auf den Entscheid hätten auswirken können, aufgehoben worden (Verf. 1, act. 2 S. 7 f.).

3.3. Nach Art. 7 Abs. 1 lit. c VRP haben öffentliche Angestellte in den Ausstand zu treten, wenn sie als befangen erscheinen. Befangenheit ist gegeben, wenn Umstände vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit zu erwecken. Solche Umstände können in einem bestimmten subjektiven Verhalten der betroffenen Person oder in funktionellen oder organisatorischen, das heisst objektiven, Gegebenheiten begründet sein (Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 192). Verfahrenshandlungen, an denen ein befangenes Behördenmitglied beteiligt war, sind aufzuheben und zu wiederholen, wenn sie sich auf den Entscheid auswirken können. Wurden Prozessakten durch den befangenen Amtsträger selber erstellt, sind diese Verfahrenshandlungen ebenfalls zu wiederholen (BGE 119 Ia 13 E. 3a; B. Schindler, Die Befangenheit der Verwaltung, Diss., Bern 2002, S. 216 f.). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat sich ein befangener Verwaltungsmitarbeiter jeglicher Tätigkeit im betreffenden Fall zu entziehen und ist durch einen anderen Mitarbeiter zu ersetzen (BVerwG B-8282/2007 vom 1.



September 2008 E. 6.3.3, in: RPW 2008/3 S. 511). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts St. Gallen ist jedoch weniger streng. Es liegt demnach selbst dann noch kein Ausstandsgrund vor, wenn die betroffene Mitarbeiterin den Sachentscheid oder den Entscheid ihren eigenen Ausstand betreffend selber vorbereitet hätte (VerwGE B 2013/116 vom 14. Mai 2014 E. 2.4; VerwGE B 2013/155 vom 17. Januar 2014 E. 2.3, www.gerichte.sg.ch). Zudem hat das Verwaltungsgericht St. Gallen den Vorwurf der Befangenheit grundsätzlich verneint, wenn im Rekursverfahren seitens der Behörde die Erfolgsaussichten des Rechtsmittels erörtert werden. Dies gilt insbesondere, wenn der Rekursachbearbeiter den Verfahrensbeteiligten mitteilt, dass er den Rekurs aufgrund einer vorläufigen Beurteilung als aussichtslos einstufe. Im konkreten Fall bestand kein Grund zur Annahme, die Rekursachbearbeiterin hätte den angefochtenen Entscheid nicht zu Handen des Departementvorstehers redaktionell vorbereiten dürfen (vgl. VerwGE B 2011/213 vom 31. Mai 2012 E. 2; VerwGE B 2013/116 vom 14. Mai 2014 E. 2.5; VerwGE B 2013/155 vom 17. Januar 2014 E. 2.3, www.gerichte.sg.ch).

3.4. Da der Anschein der Befangenheit von S.Y. im vorliegenden Fall aufgrund der konkreten Umstände unstrittig vorliegt, bleibt lediglich zu beurteilen, ob alle Verfahrenshandlungen von S.Y. im Rekursverfahren, welche sich auf den Entscheid hätten auswirken können, aufgehoben worden sind oder nicht. Die vorläufige Beurteilung vom 7. Juli 2014 wurde vor Übergabe des Dossiers an den entscheidungsbefugten Departementvorsteher aus den Akten entfernt. Die neu zuständige Verfahrensleiterin der Rechtsabteilung hat eine eigene vorläufige Beurteilung des Rekurses vorgenommen und einen Entscheidentwurf erstellt. Allein dadurch, dass sich die vorläufige Beurteilung von S.Y. zu diesem Zeitpunkt noch in den Akten befand, kann im Lichte der dargelegten Praxis des Verwaltungsgerichts St. Gallen nicht von einer Beeinflussung oder Befangenheit der neuen Verfahrensleiterin ausgegangen werden. Auch der Umstand, dass sich die neue Verfahrensleiterin mit ihren Mitarbeitern besprochen hatte, stellt keinen Anhaltspunkt für eine Befangenheit dar, sondern ist vielmehr üblich. Weitere Umstände, welche zu einer Befangenheit oder Beeinflussung der neuen Verfahrensleiterin geführt haben könnten, zeigte der Beschwerdeführer I nicht auf. Zudem handelt es sich bei der Verfahrensleiterin denn auch nicht um ein Behördenmitglied und somit nicht um eine Entscheidungsträgerin (vgl. VerwGE B 2011/213 vom 31. Mai 2012 E. 2.2, www.gerichte.sg.ch).



3.5. Im vorliegenden Fall bestehen somit keine Anhaltspunkte dafür, dass die neue Verfahrensleiterin von der befangenen S.Y. beeinflusst war.

4.

4.1. Der Beschwerdeführer II rügt, dass die Aufteilung des Bauvorhabens auf zwei Baugesuche nicht zulässig sei, da diese die Beurteilung des Bauvorhabens verunmögliche. Es sei nicht geklärt, wo die gemäss Art. 19 des Baureglements der Beschwerdebeteiligten (BauR, www.X.ch) für das Einfamilienhaus notwendigen Abstellflächen für Motorfahrzeuge erstellt werden sollen, da diese auf den eingereichten Plänen nicht eingezeichnet, sondern nur als Text markiert seien. Zudem sei nicht klar, welcher Nutzung die Garagenbaute dienen solle, da der Beschwerdegegner II seinen Wohnsitz in Q. habe. Weiter solle das Splitgerät für die Wärmepumpe an die Garage montiert werden, dessen Lärmimmissionen aufgrund der baulichen Unklarheiten nicht abschätzbar seien. Er fasst zusammen, dass ein enger Sachzusammenhang zwischen den Baugesuchen bestehe, weshalb die Beschwerdebeteiligte ihre Koordinationspflicht verletzt habe, indem sie die Baugesuche zu Unrecht auftrennte (Verf. 2, act. 5 S. 3 f.).

4.2. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass das Einfamilienhaus nicht von der Bewilligung des Garagenbaus abhängt, da im eingereichten Plan ersichtlich sei, dass und wo die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge vorgesehen seien. Auch die Zonenkonformität der Garage hänge nicht von der Bewilligung des Einfamilienhauses ab, womit mit der Auftrennung der beiden Baugesuche keine Verletzung der Koordinationspflicht vorliege (Verf. 2, act. 2 S. 8 f.).

4.3. Grundsätzlich bestimmt der Baugesuchsteller mit seinem Baugesuch den Umfang und den Verfahrensgegenstand, den die Bewilligungsbehörde zu prüfen hat. Solange kein Rechtsmissbrauch und keine Verletzung der (Koordinations-)Vorschriften vorliegt, darf der Gesuchsteller ein Vorhaben in verschiedene Gesuche aufteilen. Reicht er mehrere Baugesuche ein, ist erforderlich, dass das Vorhaben sachlich und konstruktiv überhaupt teilbar ist (Fritsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Auflage, Zürich 2011, Bd. 1 S. 279).



Zu beachten sind überdies Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, SR 700, RPG) und auf kantonaler Ebene das Gesetz über die Verfahrenskoordination in Bausachen (sGS 731.2, VKoG), welche die materielle und formelle Koordination regeln. Die Koordination bezweckt die inhaltliche und zeitliche Abstimmung von Verfügungen und die zügige Abwicklung der Verfahren (Art. 2 VKoG, vgl. VerwGE B 2013/232 und 2013/267 vom 16. April 2014 E. 2.2 mit Hinweisen; VerwGE B 2008/33 vom 14. Oktober 2008 E. 4.1 ff.; VerwGE B 2013/254 E. 3.1 vom 28. Juli 2015, www.gerichte.sg.ch). Art. 25a RPG kommt auch dann zur Anwendung, wenn für die verschiedenen Bewilligungen (Verfügungen) nur eine Behörde zuständig ist (Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 23 zu Art. 25a RPG). Die politische Gemeinde entscheidet im eigenen Zuständigkeitsbereich und eröffnet Verfügungen, Stellungnahmen und Gebührenforderungen gemeinsam und gleichzeitig als Gesamtentscheid (Art. 4 lit. f VKoG). Die Koordinationspflicht setzt voraus, dass zwischen den anzuwendenden Vorschriften ein enger sachlicher Zusammenhang besteht, womit diese Vorschriften nicht getrennt und unabhängig voneinander beurteilt werden dürfen, ansonsten die gesonderte Behandlung sachlich zu unhaltbaren Ergebnissen führen könnte (BGE 117 Ib 35 E. 3e; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl. 2008, S. 458). Die Aufspaltung einer Bewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen kann unter Umständen gegen das Gebot der materiellen Koordination und der umfassenden Interessenabwägung verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlageteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen (BGer 1C_150/2009 vom 8. September 2009 E. 2.2).

4.4. Vorliegend ist demzufolge zu beurteilen, ob das Baugesuch für das Einfamilienhaus (Baugesuch 3) für sich allein vollständig ist, das heisst die Realisierung der Garage (Baugesuch 2) nicht voraussetzt und umgekehrt. Dies ist – gemessen an den Rügen des Beschwerdeführers – der Fall, wenn das Baugesuch 3 die nach Art. 19 BauR notwendige Anzahl Parkplätze aufweist und zeigt, wo das Aussengerät für die Wärmepumpe angebracht wird und ob die Planungswerte eingehalten sind, sowie wenn das Baugesuch 2 auch für sich allein, d.h. ohne Realisierung des Einfamilienhauses, bewilligungsfähig ist.



Grundsätzlich ist die Rüge des Beschwerdeführers II, auf den eingereichten Plänen zum geplanten Einfamilienhaus (Baugesuch 3) sei nicht ersichtlich, wo die notwendige Abstellfläche für Motorfahrzeuge genau erstellt werden solle, begründet. Im Grundriss EG mit Umgebung ist lediglich in Textform „2 Parkplätze“ eingefügt, diese sind aber nicht eingezeichnet. Da es sich bei dem Bauvorhaben aber um ein Einfamilienhaus handelt und die grau eingefärbte Fläche zwischen dem Einfamilienhaus und den Grundstücken Nr. 0003 und Nr. 0001 mit und ohne Garage ausreichend gross ist, um zwei Motorfahrzeuge abzustellen, hat dieser Mangel des Grundrissplans keine Bedeutung für die Bewilligungsfähigkeit des Baugesuchs und kann deshalb vernachlässigt werden. Selbst ein allfälliger Mangel des Baugesuches bzw. der Baupläne wäre im vorliegenden Fall kein Grund, das Baugesuch für das Einfamilienhaus abzuweisen. Der Mangel könnte in der vorliegenden Konstellation – unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit – mit einer Auflage gemäss Art. 87 Abs. 2 BauG geheilt werden (vgl. Andreas Baumann, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Rz. 8 zu § 60).

Der Einwand des Beschwerdeführers II, das Splitgerät für die Wärmepumpe solle an die Garage montiert werden und die Lärmimmissionen seien deshalb nicht abschätzbar, ist unbegründet. Der Beschwerdegegner II hat mit dem Baugesuch 3 eine Wärmepumpen-Deklaration eingereicht, welche aufzeigt, dass die Wärmepumpe mit 43 dB(A) den Planungswert in der Nacht von 45 dB(A) einhält (Art. 6 BauR i.V.m. der Tabelle in Ziff. 2 Anhang 6 zur Lärmschutzverordnung [SR 814.41, LSV]; Rekurs 3, Verfahren Nr. 14-3596, act. 4/4). Die Planungswerte im Lärmschutz liegen unter den Immissionsgrenzwerten, welche die Schwelle zur schädlichen oder lästigen Einwirkung definieren (Art. 13 und Art. 23 Umweltschutzgesetz, [SR 814.01, USG]); sie bilden daher bereits ein Element des vorsorglichen Immissionsschutzes, d.h. der ersten Stufe der Emissionsbegrenzung. Sind die Planungswerte wie vorliegend eingehalten, würden sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen deshalb von vornherein nur rechtfertigen, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann (BGer 1A_69/2002 vom 19. März 2003 E. 3.1 mit Hinweisen; VerwGE B 2011/151 vom 20. März 2012 E. 3.1, www.gerichte.sg.ch).



Auch die Rüge des Beschwerdeführers II, die Nutzung der Garagenbaute sei nicht klar, da der Beschwerdegegner II seinen Wohnsitz in Q. habe, ist abzuweisen. Es besteht grundsätzlich Baufreiheit und Eingriffe in diese stellen Eigentumsbeschränkungen dar, welche nur nach den Voraussetzungen von Art. 36 der Bundesverfassung (SR 101, BV) zulässig sind (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1107 ff.). Der Beschwerdegegner II macht geltend, die Garage solle als Raum für sein Boot sowie seine Autos dienen (Rekurs 3, Verfahren Nr. 14-3596, act. 4/15). Es besteht kein Anlass, diese Aussagen zu bezweifeln, insbesondere genügt ein abweichender Wohnsitz nicht, um die zonenkonforme Nutzung der Garage in Frage zu stellen.

4.5. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass vorliegend die Baugesuche 2 und 3 nicht in einem engen sachlichen Zusammenhang stehen, so dass sie getrennt voneinander beurteilt werden können, ohne dass dies zu einem sachlich unhaltbaren Ergebnis führt. Ausserdem lagen die beiden Baugesuche 2 und 3 der Beschwerdebeteiligten ohnehin zeitgleich vor und wurden von ihr auch in derselben Sitzung behandelt und bewilligt, weshalb schon deshalb eine allfällige Pflicht der Beschwerdebeteiligten zur Koordination der beiden Verfahren nicht verletzt sein kann.

5. Der Beschwerdeführer I beantragt die Bewilligung des Baugesuchs 3. Gegenstand des Rekurses 3 ist das auf dem Grundstück Nr. 0000 geplante Einfamilienhaus, welches an die bestehende und bis zur Grundstücksgrenze reichende Anbaute auf Grundstück Nr. 0001 angebaut werden soll. Um dieses Rechtsbegehren zu beurteilen, muss die strittige Frage geklärt werden, ob das geplante Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 0000 den Gebäudeabstand zum Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 0001 verletzt oder nicht. Dafür muss insbesondere die Rechtmässigkeit der diesbezüglichen Praxis der Beschwerdebeteiligten geprüft werden. Im Anschluss können, falls nötig, die einzelnen damit zusammenhängenden Rügen des Beschwerdeführers I beurteilt werden.

5.1. Die Beschwerdebeteiligte verfolgt – nach eigenen Angaben – seit jeher die Praxis, eine Verbindung von zwei Einfamilienhäusern einzig durch einen Zwischentrakt zu bewilligen, wenn das dadurch entstehende Gesamtgebäude nicht über die Dimension eines Einzelhauses hinausgehe und im Übrigen die Regelbauvorschriften eingehalten würden. Ein einzelnes Gebäude, welches die Regelbauvorschriften einhalte, könne



nämlich durchaus abgestuft sein und müsse keinen Hauptkörper mit durchgehend gleicher Geschosszahl aufweisen. Dem Nachbarn würden dadurch keinerlei Nachteile entstehen. Das Gebäude trete im Gegenteil nicht im gleichen Ausmass als Wand in Erscheinung. Diese Praxis stehe zudem im Einklang mit Art. 16 BauR, da dieser nicht vorschreibe, dass ein Zusammenbau einzig zwischen gleichartigen Bauten möglich sei. Deshalb könne ein Hauptbau auch mit einem Anbau zusammengebaut werden, wenn die Gebäudelänge nach Art. 14 BauR eingehalten werde (Rekurs 1, Verfahren Nr. 13-7416, act. 5/15 S. 3 f.).

5.2. Gemäss Art. 57 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, BauG) ist der Gebäudeabstand im Baureglement festzulegen. Fehlen solche Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände. Das Baureglement der Beschwerdebeteiligten legt den Gebäudeabstand nicht fest. Der grosse Grenzabstand beträgt in der Wohnzone W2a gemäss Art. 6 BauR 8 m und der kleine Grenzabstand 5 m. Der grosse Grenzabstand ist auf die am meisten gegen Süden orientierte Hauptwohnseite, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten (Art. 9 BauR). Anbauten dürfen nach Art. 15 Abs. 3 BauR mit einem minimalen Grenzabstand von 3 m erstellt werden. Zwischen dem Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 0001 und dem geplanten Einfamilienhaus auf Grundstück Nr. 0000 gilt der kleine Grenzabstand und ist demzufolge ein Gebäudeabstand von 10 m einzuhalten. Da der Abstand gemäss Plänen lediglich 6 m beträgt, ist der Gebäudeabstand grundsätzlich verletzt. Zu prüfen bleibt, ob Art. 16 BauR von der Einhaltung des Gebäudeabstandes entbindet.

5.3. Die Beschwerdebeteiligte regelt unter dem Titel „Grenzbaurecht“ in Art. 16 BauR, dass Bauten unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden können. Bei nicht gleichzeitigem Zusammenbau hat der später Bauende das Recht, ohne besondere Zustimmung des Nachbarn eine Baute maximal gleicher Dimension und ähnlicher Erscheinungsform an die Nachbarbaute anzubauen. Das Baugesetz selbst sieht kein Grenzbaurecht vor. Grundsätzlich ist die Ortsplanung und die örtliche Baupolizei gemäss Art. 2 Abs. 1 BauG aber Sache der politischen Gemeinde. Diese ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften zu erlassen. Im Baureglement kann demnach für bestimmte Gebiete



die geschlossene Bauweise gestattet werden. In der Regel gestatten die Baureglemente ferner das Zusammenbauen von Anbauten oder Nebenbauten auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze (Heer, a.a.O., Rz. 624). Da sich diese kommunalen Regelungen bewährt haben, wurden sie denn auch in Art. 95 Abs. 2 des neuen Planungs- und Baugesetzes des Kantons St. Gallen (PBG) aufgenommen, das am 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzt werden wird (Planungs- und Baugesetz, Botschaft und Entwurf der Regierung vom 11. August 2015, in: ABI 2015 S. 2399 ff., S. 2486 f.; www.sg.ch).

Die Beschwerdebeteiligte regelt in ihrem Baureglement nicht ausdrücklich, ob eine offene oder geschlossene Bauweise gilt. In Art. 16 BauR wird ein Grenzbaurecht statuiert. Der Grenzbau stellt einen Sondertatbestand der geschlossenen Überbauung dar, da dem Nachbar die Möglichkeit offensteht, jederzeit anzubauen und damit eine geschlossene Überbauung herzustellen (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., Bd. 2, S. 875). Die bei offener Bauweise geltenden Gebäude- und Grenzabstände dürfen beim Grenzbau als Sondertatbestand der geschlossenen Bauweise unterschritten werden (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 877). Art. 16 BauR ist dahingehend auszulegen, dass die Beschwerdebeteiligte in ihrem gesamten Gemeindegebiet ein Grenzbaurecht bei Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge und schriftlicher Zustimmung des Nachbarn erlaubt. Da die Gebäude- und Grenzabstände in diesem Fall nicht eingehalten werden müssen, steht Art. 16 BauR denn auch nicht im Widerspruch zu Art. 56 Abs. 2 BauG. Zu prüfen bleibt, ob die Praxis der Beschwerdebeteiligten mit Art. 16 BauR in Einklang steht.

5.4. Die Auslegung der Beschwerdebeteiligten, dass unter den Begriff „Bauten“ in Art. 16 BauR sowohl Haupt- als auch Neben- und Anbauten fallen, ist nicht zu beanstanden. Der Begriff „Bauten“ muss als Oberbegriff für alle Bauten – auch Hauptbauten – verstanden werden. Demzufolge ist die Praxis der Beschwerdebeteiligten, auch den Zusammenbau von einer Haupt- an eine Nebenbaute auf der Grundstücksgrenze bei Einhaltung der übrigen Voraussetzungen zuzulassen, nach dem Wortlaut von Art. 16 BauR zulässig. Damit in Einklang steht auch Art. 14 BauR, wonach Anbauten für die Berechnung der Gebäudelänge mitgerechnet werden. Da das Grundstück Nr. 0000 gemäss Grundbuch X. ein Grenzbaurecht für Hauptbauten zu Lasten von Grundstück Nr. 0001 hat und der Beschwerdeführer I auch



die übrigen Voraussetzungen einhält, hat die Beschwerdebeteiligte das Baugesuch 3 zu Recht bewilligt und die Vorinstanz diese Baubewilligung zu Unrecht aufgehoben.

An diesem Ergebnis ändert auch die von der Vorinstanz angeführte verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (GVP 2002 Nr. 12 und VerwGE B 48/1968 vom 23. Dezember 1969) nichts. Im Entscheid vom 14. November 2002 (GVP 2002 Nr. 12) war in der betroffenen Gemeinde gemäss Gemeindereglement die offene Bauweise vorgeschrieben. Von dieser durfte nur abgewichen werden, wenn die Bauten zu einer Häuserreihe von vorgegebener Maximallänge zusammengebaut wurden. In diesem Entscheid sprach das Verwaltungsgericht zudem seinen Entscheid B 48/1968 vom 23. Dezember 1969 an, bei welchem ebenfalls die offene Bauweise in Wohnzonen vorgeschrieben war, wobei der Gemeinderat Häusergruppen, insbesondere Doppel- und Reihenhäuser, unter bestimmten Voraussetzungen bewilligen konnte. Das Verwaltungsgericht legte diese Baureglementsbestimmung aus und kam zum Schluss, dass ein Reihenhäuser gemäss Baureglement aus einer Aneinanderreihung von Gebäudeteilen bestehe, von denen jeder dem Charakter eines Einzelhauses entspreche. Wesentliches Begriffsmerkmal sei, dass die Hauptgebäude zusammengebaut seien. Eine Verbindung der Einzelhäuser durch Zwischentrakte könne dem Erfordernis des Zusammenbauens nicht genügen, weil dann entgegen der Absicht des Gesetzgebers eine Mehrheit von Einzelhäusern entstünde, bei welchen der Gebäudeabstand nicht eingehalten werden würde (VerwGE B 48/1968 vom 23. Dezember 1969 E. 3). Diese zwei Entscheide sind aus mehreren Gründen nicht einschlägig für den vorliegenden Fall. Erstens wird im Baureglement der Beschwerdebeteiligten nicht ausdrücklich die offene Bauweise in der Wohnzone angeordnet. Dementsprechend enthält das Baureglement der Beschwerdebeteiligten denn auch keine mit diesen zwei Fällen vergleichbare Bestimmung, welche eine Bewilligung von Häuserreihen als einzige Ausnahme zur offenen Bauweise vorsieht. Im vorliegenden Fall ermöglicht Art. 16 BauR als Sondertatbestand vielmehr beschränkt die geschlossene Bauweise auf dem gesamten Gemeindegebiet, soweit die Zustimmung des Nachbarn vorliegt und die restlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Liegt dieser Fall vor, sind keine Gebäudeabstände einzuhalten, weshalb die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz fehlgehen (Verf. 1, act. 2 S. 9 f.). Es liegt folglich eine völlig andere Ausgangslage vor, als bei den von der Vorinstanz zitierten Urteilen. Zweitens legte das Verwaltungsgericht in den zitierten Urteilen lediglich die



Bestimmungen des einschlägigen Baureglements aus, bzw. den im Baureglement verwendeten Begriff der Häusergruppe. Diese Begriffsauslegung kann keinesfalls direkt auf einen anderen Fall mit unterschiedlichen Baureglementsbestimmungen angewendet werden und begründet keine allgemeingültige Praxis zum zulässigen Zusammenbau von Bauten.

Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, die vom Beschwerdeführer I gemachten Rügen betreffend des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit, der Verdichtungspflicht sowie der Verletzung der Gemeindeautonomie im Einzelnen zu beurteilen. Auch die Vorbringen zum Vertrauensschutz sowie der Erteilung einer allfälligen Ausnahmebewilligung können ausser Acht gelassen werden.

5.5. Das geplante Einfamilienhaus (Baugesuch 3, Gegenstand von Rekurs 3) würde den gemäss Art. 56 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 6 BauR geltenden Gebäudeabstand verletzen. Art. 16 BauR erlaubt jedoch als Sondertatbestand in beschränktem Umfang die geschlossene Bauweise, womit die Gebäudeabstände keine Geltung haben. Die Praxis der Beschwerdebeteiligten, eine Verbindung von zwei Einfamilienhäusern einzig durch einen Zwischentrakt zu bewilligen, wenn das dadurch entstehende Gesamtgebäude nicht über die Dimension eines Einzelhauses hinausgeht und im Übrigen die Regelbauvorschriften eingehalten werden, ist nicht rechtswidrig und steht in Einklang mit Art. 16 BauR. Die Vorinstanz hat die Baubewilligung für das Baugesuch 3 zu Unrecht aufgehoben. Die Beschwerde des Beschwerdeführers I ist in diesem Punkt gutzuheissen und die Ziffern 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 2c, 2d, 3a, 3b, 3c, 3d des Dispositivs des Entscheids der Vorinstanz sind aufzuheben, womit die Baubewilligung der Beschwerdebeteiligten vom 27. Mai 2014 für das Baugesuch 3 (Rekurs 3, Verfahren Nr. 14-3596, act. 4/20) gilt.

6.

6.1. Der Beschwerdeführer II rügt, die geplante Garagenbaute (Baugesuch 2) verletze den Gebäudeabstand zur nächstgelegenen Baute auf seinem Grundstück Nr. 0003. Da die Sitzplatzüberdachung keine Vorbaute sondern eine Anbaute sei, sei der Abstand zum Sitzplatz und nicht zur Hauptfassade massgeblich. Die Vorinstanz habe Art. 15 Abs. 3 BauR falsch ausgelegt (Verf. 2, act. 5 S. 4). Die Vorinstanz ist dagegen der



Ansicht, dass der Gebäudeabstand zur Hauptfassade massgeblich sei, da die Sitzplatzüberdachung als Vorbaute zu qualifizieren sei (Verf. 2, act. 2 S. 12).

Die Vorinstanz und der Beschwerdeführer II – unter Vorbehalt – stimmen darin überein, dass die geplante Garagenbaute als Nebenbaute gemäss Art. 15 Abs. 2 BauR einzustufen ist und damit ein Gebäudeabstand von 6 m zur nächsten Baute auf dem Grundstück Nr. 0003 einzuhalten ist (Art. 15 Abs. 3 BauR). Das im Grundbuch X. eingetragene Grenzbaurecht für Nebenbauten zu Gunsten von Grundstück Nr. 0000 und zu Lasten von Grundstück Nr. 0003 ändert nichts daran, dass der Gebäudeabstand von 6 m zur nächsten Baute auf Grundstück Nr. 0003 einzuhalten ist, da die geplante Garage nicht mit einer Baute auf Grundstück Nr. 0003 zusammengebaut wird. Zu klären bleibt, ob der Gebäudeabstand von 6 m zur Hauptfassade oder zur Sitzplatzüberdachung einzuhalten ist. Strittig ist insbesondere, ob es sich beim gedeckten Sitzplatz um eine Anbaute oder eine Vorbaute handelt.

Nach Art. 15 Abs. 3 BauR ist der Gebäudeabstand von 6 m zu anderen Bauten innerhalb des grossen Grenzabstandsbereiches einzuhalten. Gemäss Art. 57 Abs. 1 BauG ist der Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Art. 17 Abs. 1 BauR bestimmt, dass Vorbauten Bauteile sind, welche über die Fassade vorspringen und zählt beispielhaft u.a. Sonnenschutzkonstruktionen und Balkone auf. Nach Satz 2 von Art. 17 Abs. 1 BauR ist die punktuelle Abstützung zulässig. Bei der Sitzplatzüberdachung handelt es sich folglich um eine Vorbaute. Bereits der Wortlaut von Art. 17 Abs. 1 BauR zeigt auf, dass Vorbauten an der Fassade angebracht sind bzw. über diese vorspringen und selbst nicht über eine Fassade verfügen, zu welcher der Gebäudeabstand bemessen werden kann. Der Gebäudeabstand von 6 m ist folglich zur Hauptfassade des Einfamilienhauses auf Grundstück Nr. 0003 einzuhalten, was vorliegend der Fall ist.

6.2. Der Beschwerdeführer II rügt, dass das Baugesuch 2 rechtsmissbräuchlich sei. Bei der geplanten Garage handle es sich um eine Neidbaute. Würde das Gesuch unabhängig vom Baugesuch 3 (Einfamilienhaus) betrachtet, könnte die Garage an einer anderen Stelle auf dem Grundstück und nicht auf der Grenze gebaut werden. Zudem sei der Nutzen der Garage auf einem ansonsten brachliegenden Grundstück fraglich.



St.Galler Gerichte

Die Garage sei für den Beschwerdeführer II zudem schlechtmöglichst dimensioniert (Verf. 2, act. 5 S. 4).

Die Vorinstanz ist der Ansicht, dass das Baugesuch 2 nicht rechtsmissbräuchlich sei. Der Beschwerdegegner II habe das Baugesuch 2 nicht zur Verfolgung eines zweckwidrigen Interesses eingereicht. Da der Beschwerdegegner II ein Näherbaurecht für eine Nebenbaute zu Lasten des Beschwerdeführers II besitze, sei es nachvollziehbar, dass er die Garage als Nebenbaute und an das Grundstück des Beschwerdeführers II angrenzend erstellen wolle. Die Dimensionen der Garage seien verglichen mit denen im Baugesuch 1 zwar unvorteilhafter für den Beschwerdeführer II, doch hätte er die Garage auch noch höher und mit einem Steildach bauen können, weshalb auch daraus kein Rechtsmissbrauch abgeleitet werden könne (Verf. 2, act. 2 S. 13).

Der Beschwerdeführer II hat mit dem Beschwerdegegner II ein Grenzbaurecht für Nebenbauten gemäss Art. 16 BauR vereinbart. Der Beschwerdegegner II hat damit – unter der Voraussetzung der Einhaltung der übrigen anwendbaren Vorschriften – das Recht, seine Garage, welche im Baugesuch 2 als Nebenbaute zu qualifizieren ist, an die Grenze des Grundstücks Nr. 0003 des Beschwerdeführers II zu bauen. In der Platzierung der Garage an die Grenze kann deshalb kein Rechtsmissbrauch liegen. Auch die Dimensionierung der Garage erscheint nicht rechtsmissbräuchlich, da diese zwangsläufig vom Baugesuch 1 abweichen musste, da in diesem eine als Anbau ausgestaltete Doppelgarage vorgesehen war, für welche das Grenzbaurecht mangels Vereinbarung nicht galt. Da der Beschwerdeführer zudem die Grössenvorgaben nach Art. 15 Abs. 2 BauR einhält, ist das Baugesuch 2 nicht rechtsmissbräuchlich. Bezüglich der Nutzung der Garage kann auf E. 4.4 Abs. 3 verwiesen werden.

6.3. Der Gebäudeabstände gemäss Art. 15 Abs. 3 BauR zur Hauptfassade des Einfamilienhauses auf Grundstück Nr. 0003 wird durch die geplante Garagenbaute eingehalten. Das Baugesuch 2 ist zudem auch nicht rechtsmissbräuchlich, weshalb der Entscheid der Vorinstanz diesbezüglich zu bestätigen und die Beschwerde des Beschwerdeführers II diesbezüglich abzuweisen ist. Die Baubewilligung für das Baugesuch 2 vom 27. Mai 2014 gilt demnach.



7. Zusammenfassend ist die Beschwerde des Beschwerdeführers I (Verf. 1) vollumfänglich gutzuheissen. Die Beschwerde des Beschwerdeführers II (Verf. 2) ist vollumfänglich abzuweisen. Der Entscheid der Vorinstanz ist teilweise aufzuheben. Aufzuheben ist namentlich die Gutheissung der Rekurse 1 und 3 (Baugesuch 1 und 3 zum Bau eines Einfamilienhauses) mitsamt der Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Abweisung des Rekurses 2 (Baugesuch 2 zum Garagenbau) ist zu bestätigen. Demzufolge gelten die Baubewilligungen 2 und 3 der Beschwerdebeteiligten vom 27. Mai 2014.

8. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die amtlichen Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Der Beschwerdeführer II bzw. Beschwerdegegner I unterliegt in beiden Verfahren B 2015/96 und B 2015/97, womit er die amtlichen Kosten zu tragen hat. Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 5'000.- (Art. 7 Ziff. 212 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der im Verfahren B 2015/97 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'500.- ist dabei anzurechnen. Demzufolge ist dem Beschwerdeführer I der im Verfahren B 2015/96 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'500.- zurückzuerstatten.

Die ausseramtliche Entschädigung wird nach Obsiegen und Unterliegen verlegt (Art. 98bis VRP), womit der Beschwerdeführer II bzw. Beschwerdegegner I den Beschwerdeführer I bzw. Beschwerdegegner II ausseramtlich zu entschädigen hat. Angemessen erscheint eine Entschädigung von Fr. 4'000.- zuzüglich 4% Barauslagen und Mehrwertsteuer (Art. 22 Abs. 1 lit. b und Art. 29 HonO). Die Mehrwertsteuer kommt dazu. Das Entschädigungsgesuch des Beschwerdeführers II bzw. Beschwerdegegners I ist abzuweisen.

Der Beschwerdeführer II unterliegt auch im vorinstanzlichen Verfahren vollumfänglich. Er hat für das Rekursverfahren insgesamt eine Entscheidgebühr von CHF 4'000.- zu bezahlen (Rekurs 1: CHF 1'500.-, Rekurs 2: CHF 1'000.-, Rekurs 3: CHF 1'500.-), unter Anrechnung des von ihm geleisteten Kostenvorschusses von CHF 3'000.-. Ausseramtlich hat der Beschwerdeführer II den Beschwerdegegner II für das Rekursverfahren insgesamt mit CHF 4'000.- zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen (Rekurs 1: CHF 1'500.-, Rekurs 2: CHF 1'000.-, Rekurs 3: CHF 1'500.-).



Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1. Die Verfahren B 2015/96 und B 2015/97 werden vereinigt.

2. Die Beschwerde im Verfahren B 2015/96 wird gutgeheissen. Die Ziffern 1b, 1d, 2b, 2d des Dispositivs des Rekursentscheids Nr. 28/2015 (13-7416; 14-3596; 14-3597) vom 18. Mai 2015 werden ersatzlos aufgehoben. Die Ziffern 1a, 1c, 2a, 2c, 3a, 3b, 3c, 3d des Dispositivs des Rekursentscheids Nr. 28/2015 (13-7416; 14-3596; 14-3597) vom 18. Mai 2015 werden aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Ziff. 1a: „Der Rekurs 13-7416 von K.L., X., wird abgewiesen.“

Ziff. 1c: „Der Rekurs 14-3596 von K.L. wird abgewiesen.“

Ziff. 2a: „K.L. bezahlt für das Rekursverfahren 13-7416 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.–. Der von ihm am 10. Januar 2014 geleistete Kostenvorschuss für das Rekursverfahren 13-7416 von Fr. 1'000.– wird angerechnet.“

Ziff. 2c: „K.L. bezahlt für das Rekursverfahren 14-3596 eine Entscheidgebühr von Fr. 1'500.–. Der von ihm am 30. Juni 2014 geleistete Kostenvorschuss für das Rekursverfahren 14-3596 von Fr. 1'000.– wird angerechnet.“

Ziff. 3a: „Das Begehren von A.B. um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekursverfahren 13-7416 wird gutgeheissen. K.L. entschädigt A.B. ausseramtlich mit Fr. 1'500.– (zuzüglich Mehrwertsteuer).“

Ziff. 3b: „Das Begehren von K.L. um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekursverfahren 13-7416 wird abgewiesen.“

Ziff. 3c: „Das Begehren von A.B. um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekursverfahren 14-3596 wird gutgeheissen. K.L. entschädigt A.B. ausseramtlich mit Fr. 1'500.– (zuzüglich Mehrwertsteuer).“



Ziff. 3d: „Das Begehren von K.L. um Ersatz der ausseramtlichen Kosten im Rekursverfahren 14-3596 wird abgewiesen.“

3. Die Beschwerde im Verfahren B 2015/97 wird abgewiesen.

4. Die amtlichen Kosten für die beiden Beschwerdeverfahren von insgesamt Fr. 5'000.- bezahlt der Beschwerdeführer II bzw. Beschwerdegegner I unter Anrechnung des im Verfahren B 2015/97 geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.-. Der im Verfahren B 2015/96 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'500.- wird dem Beschwerdeführer I zurückerstattet.

5. Der Beschwerdegegner I bzw. Beschwerdeführer II entschädigt die Gegenpartei ausseramtlich mit Fr. 4'000.- zuzüglich 4 % Barauslagen und Mehrwertsteuer für die Beschwerdeverfahren. Sein eigenes Kostenbegehren wird abgewiesen.

Der Präsident

Die a.o. Gerichtsschreiberin

Eugster

Büchel