



Fall-Nr.: B 2017/243
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 04.11.2019
Entscheiddatum: 22.08.2019

Entscheid Verwaltungsgericht, 22.08.2019

Baurecht, Art. 15 Abs. 2 BauG. Das kantonale Baurecht verlangt für die Kernzone eine gute Einfügung ins Ortsbild. Die kommunalen Regelbauvorschriften dürfen keine besonders gute Einordnung verlangen. Soweit die Politische Gemeinde eine besonders gute Einfügung verlangen will, ist sie gemäss Art. 15 Abs. 3 BauG auf den Erlass besonderer Schutzvorschriften für erhaltungswürdige Altstadtgebiete und Dorfkerne verwiesen. Der fragliche Überbauungsplan enthält keine solche Vorschrift, sondern beschränkt sich darauf, den Gebäudetyp – Wohn- und Geschäftsgebäude mit maximal drei Geschossen – und die Bauweise – offen – festzulegen. Das umstrittene Bauprojekt respektiert die Vorschriften des Überbauungsplans und die Regelbauvorschriften und fügt sich gut in die Umgebung ein (Verwaltungsgericht, B 2017/243).

Entscheid vom 22. August 2019

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Scherrer

Verfahrensbeteiligte

X. und Y.,

Beschwerdeführer,

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



St.Galler Gerichte

gegen

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

Vorinstanz,

und

G. __,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus Möhr, GM Rechtsanwälte, St. Jakob-
Strasse 37, 9000 St. Gallen,

sowie

Politische Gemeinde M. __, vertreten durch die Baukommission,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Abbruch der Wohnhäuser Vers.-Nrn. 01__ und 02__ sowie Neubau von zwei
Mehrfamilienhäusern**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. J. __ und **Z. __** sind je zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks Nr. 03 __,
Grundbuch M. __, mit einer Fläche von 355 Quadratmetern. **W. __** ist Eigentümer des
nordöstlich angrenzenden Grundstücks Nr. 04 __ mit einer Fläche von 376
Quadratmetern (act. 17/14, Beilage 9). Die Grundstücke grenzen im Norden an die in
südwestlicher Richtung verlaufende, als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilte



St.Galler Gerichte

L.__strasse und liegen in der Kernzone K4. Sie sind zudem Teil des Überbauungsplans "U.__" aus den Jahren 1913/1952, welcher für die südlich an die L.__strasse angrenzenden Grundstücke Wohn- und Geschäftshäuser mit maximal drei Geschossen in offener Bauweise vorschreibt (act. 32; act. 17/24-25; www.geoportal.ch intern/Sondernutzungspläne Gemeinde).

G.__ ersuchte am 11. Dezember 2015 um Bewilligung des Abbruchs der auf den Grundstücken bestehenden Wohnhäuser Vers.-Nrn. 02__ und 01__ und des Neubaus eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 03__ (L.__strasse 05__) und eines Dreifamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 04__ (L.__strasse 06__) mit je zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss sowie eines Besucherparkplatzes. Die Baukommission der Politischen Gemeinde M.__ wies die verschiedenen gegen das Bauvorhaben erhobenen öffentlich- und privatrechtlichen Einsprachen am 23. Mai 2016 ab und bewilligte am 3. Juni 2016 den Abbruch und die Neubauten.

B. Gegen die Abweisung ihrer Einsprache und die Erteilung der Baubewilligung erhoben X.__ und Y.__ – Eigentümer der obersten Wohnung im direkt gegenüber den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ liegenden Mehrfamilienhaus L.__strasse 07__ – Rekurs beim Baudepartement des Kantons St. Gallen. Dieses hiess den Rekurs am 13. November 2017 teilweise gut und ergänzte die Baubewilligung mit der Auflage, die für die Realisation des Bauvorhabens erforderlichen sieben Pflichtparkplätze in der Tiefgarage Vers.-Nr. 08__ – auf der Liegenschaft L.__strasse 07__ – vor Baubeginn rechtlich sicherzustellen.

C. Y.__ und X.__ (Beschwerdeführer) erhoben gegen den am 15. November 2017 versandten Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) durch ihren Rechtsvertreter mit Eingabe vom 29. November 2017 und Ergänzung vom 19. Februar 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge seien der angefochtene Entscheid sowie die Baubewilligung vom 3. Juni 2016 und die Einspracheentscheide vom 23. Mai 2016 sowohl wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher als auch privatrechtlicher Vorschriften aufzuheben. Die Baubewilligung sei zu verweigern und die öffentlich- und privatrechtlichen Einsprachen der Beschwerdeführer seien gutzuheissen, eventualiter sei die Angelegenheit zur nochmaligen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.



St.Galler Gerichte

Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 16. März 2018, die Beschwerde sei abzuweisen, und verwies zur Begründung auf den angefochtenen Entscheid. G.___ (Beschwerdegegner) liess sich durch seinen Rechtsvertreter am 4. April 2018 vernehmen und beantragte, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden könne. Die Baukommission der Politischen Gemeinde M.___ (Beschwerdebeteiligte) verzichtete am 6. April 2018 ausdrücklich auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdeführer nahmen am 22. Mai 2018 Stellung. Im Laufe der Bearbeitung der Beschwerde hat das Verwaltungsgericht einen Auszug aus dem Überbauungsplan "U.___" (act. 32) und den die nördlich an die Haldenstrasse angrenzenden Grundstücke Nrn. 09__-13__ umfassenden Gestaltungsplan "V.___" (act. 33-35) beigezogen. Am 6. Januar 2019 haben die Beschwerdeführer zusammen mit einer zusätzlichen Eingabe einen "Plan mit den Innenentwicklungsgebieten" der Beschwerdebeteiligten vom 23. Mai 2018 zu den Akten gereicht (act. 37). Die Verfahrensbeteiligten wurden am 9. Januar 2019 über die Aktenergänzungen in Kenntnis gesetzt. Das Verwaltungsgericht hat am 22. August 2019 im Beisein des Beschwerdeführers und seines Rechtsvertreters, des zuständigen Leiters des vorinstanzlichen Verfahrens, der Vizepräsidentin des Stadtrates und der Leiterin des Bausekretariats der Beschwerdebeteiligten sowie des Rechtsvertreters des Beschwerdegegners auf der L.___strasse bei den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__, auf dem Grundstück Nr. 13__ (Einfahrt in die Tiefgarage auf dem Grundstück Nr. 12__) und aus der Wohnung der Beschwerdeführer eine mündliche Verhandlung mit Augenschein durchgeführt.

Auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid, die Ausführungen der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner zur Begründung ihrer Anträge sowie die Feststellungen anlässlich des Augenscheins und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Als Adressaten des angefochtenen Entscheides sind die im Rekursverfahren mehrheitlich unterlegenen Beschwerdeführer, die Eigentümer einer unmittelbar gegenüber den Grundstücken



Nrn. 707 und 708 liegenden Wohnung sind, zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde gegen den am 15. November 2017 versandten Rekursentscheid wurde mit Eingabe vom 29. November 2017 rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 19. Februar 2018 formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Soweit die Beschwerde – was der Beschwerdegegner in allgemeiner Weise geltend macht – in einzelnen Punkten als nicht hinreichend begründet erscheint, ist dies den Erwägungen zu den entsprechenden Rügen der Beschwerdeführer zu entnehmen. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit damit die Aufhebung der Baubewilligung vom 3. Juni 2016 (Ziffern 1a und 2a) und der Einspracheentscheide vom 23. Mai 2016 (Ziffern 1c und 2c) beantragt wird. Sie gelten als mit dem Rekursentscheid inhaltlich mitangefochten ("Devolutiveffekt", vgl. BGer 1C_475/2016 vom 7. April 2017 E. 1.2 mit Hinweis auf BGE 134 II 142 E. 1.4).

Zu berücksichtigen ist auch der von den Beschwerdeführern am 6. Januar 2019 ausserhalb gesetzlicher oder richterlicher Fristen und der Gelegenheit zu freiwilligen Bemerkungen eingereichte "Plan mit den Innenverdichtungsgebieten" der Beschwerdebeteiligten vom 23. Mai 2018. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerdeführer am 9. Januar 2019 über den Beizug die L.__strasse betreffender Sondernutzungspläne in Kenntnis gesetzt. Jedenfalls als Reaktion darauf wäre es den Beschwerdeführern unbenommen gewesen, im Hinblick auf die Feststellung des massgeblichen Sachverhalts ihrerseits Ergänzungen vorzubringen. Dass sie dies bereits vorgängig gemacht haben, darf sich nicht zu ihrem Nachteil auswirken (vgl. dazu VerwGE B 2015/308 vom 26. Oktober 2017 E. 3, www.gerichte.sg.ch). Dies gilt umso mehr, als das Verwaltungsgericht die Angelegenheit als einzige kantonale richterliche Rechtsmittelinstanz prüft und der Sachverhalt im gerichtlichen Verfahren zu erstellen ist, weshalb diesem Gericht auch neue Tatsachen und Beweismittel unterbreitet werden können (vgl. Art. 110 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht; Bundesgerichtsgesetz, SR 173.110, BGG; BGE 135 II 369 E. 3.3).

2.



2.1. Die Beschwerdeführer stellen verschiedene prozessuale Anträge, nämlich den Beizug zusätzlicher Akten (dazu nachfolgend Erwägung 2.2), die Einvernahme von Zeugen (dazu nachfolgend Erwägung 2.3), die Einholung einer Expertise zur Entwässerung eines grösseren, auch die Grundstücke Nrn. 03__ und 04__ umfassenden Gebiets (dazu nachfolgend Erwägung 2.4) sowie die Durchführung eines Augenscheines mit Anhörung und mündlicher Verhandlung (dazu nachfolgend Erwägung 2.5).

2.2. Die Vorinstanz hat dem Verwaltungsgericht entsprechend den Vorgaben von Art. 64 in Verbindung mit Art. 53 VRP die Akten überwiesen. Teil der Akten ist auch das Dossier des Rekurses Nr. 00-0001__, welcher ein für die Grundstücke Nrn. 03__ und 04__ am 31. März 2014 eingereichtes und im Rekursverfahren zurückgezogenes Baugesuch zum Gegenstand hatte (ohne die Vorakten der Beschwerdebeteiligten; act. 17). Darin enthalten sind die Ergebnisse hydrogeologischer Vorabklärungen, umfassend unter anderem auch Bohrungen, im Hinblick auf den Bau einer Wärmepumpenanlage mit Erdsonden von 4x200 Metern Länge auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ (act. 17/14, Beilage 2). Zudem hat das Verwaltungsgericht dem Begehren der Beschwerdeführer entsprechend den Gestaltungsplan "V.__" beigezogen (act. 33-35).

Die Beschwerdeführer beantragen darüber hinaus den Beizug weiterer Akten, nämlich der Detailpläne der heutigen Überbauung der Grundstücke Nrn. 03__ und 04__, der Pläne und Akten zur Entwässerung der Grundstücke an der L.__strasse 14__-07__ und B.__strasse 15, der Bauakten zur Verbreiterung der Haldenstrasse, der Akten zu hydrogeologische Bohrungen auf den Liegenschaften L.__strasse 16__, 17__, 18__ und 07__ sowie der Akten "Rekursverfahren 00-0001__" mit den Urteilen des Verwaltungs- und des Bundesgerichts.

Zur Beurteilung der im vorliegenden Verfahren umstrittenen Fragen, ob sich die geplanten Neubauten auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ ausreichend ins Ortsbild einfügen, ob die vorgesehene Bereitstellung der Pflichtparkplätze den baurechtlichen Anforderungen entspricht und ob es sich bei dem über die Grundstücke verlaufenden eingedolten Wasserlauf um ein offenzulegendes öffentliches Gewässer handelt, sind die Bauakten zur Verbreiterung der L.__strasse und anderer



Baubewilligungsverfahren entlang der L.__strasse ebenso wenig von Belang wie Pläne zu den auf den Grundstücken bestehenden Mehrfamilienhäusern Vers.-Nrn. 02__ und 01__. Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich in ausreichender Klarheit aus den Vorakten und aus den verschiedenen von den Verfahrensbeteiligten und insbesondere von den Beschwerdeführern eingereichten Fotografien, dem Modell und den anlässlich des Augenscheines gewonnenen Eindrücken. Nachdem die Beschwerdeführer – anders als im Rekursverfahren – keine Verletzung von Normen des Grundwasserschutzes mehr rügen, erübrigt sich der Beizug in diesem Zusammenhang stehender Beweismittel, wie insbesondere der Ergebnisse weiterer hydrogeologischer Bohrungen. Soweit die Beschwerdeführer die Verletzung gewässerschutzrechtlicher Abstandsvorschriften mit Akten des "Rekursverfahrens 00-0001" belegen wollen, sind die in dieser Angelegenheit ergangenen Entscheide (VerwGE B 2013/159 vom 21. Oktober 2014, www.gerichte.sg.ch; BGer 1C_573/2014 vom 29. April 2015) dem Verwaltungsgericht ebenso bekannt wie dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, der an jenen Verfahren ebenfalls als Parteivertreter beteiligt war.

2.3. Die Beschwerdeführer beantragen, C.__, Leiter H.__amt der Beschwerdebeteiligten, sowie D.__, I.__ AG, als Zeugen zu befragen. Die im Rekursverfahren beantragte Zeugeneinvernahme (act. 16/23) stand im Zusammenhang mit dem Amtsbericht des Amtes für Umwelt und Energie vom 4. Oktober/20. Dezember 2016 zu Fragen des Grundwasserschutzes (act. 16/13 und 25). Mangels entsprechender Rüge erübrigen sich diese Befragungen. Im Beschwerdeverfahren wird die Einvernahme dieser Personen ganz allgemein im Zusammenhang mit den privatrechtlichen Rügen nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) beantragt. Inwieweit die Befragung dieser Personen als Zeugen über die aus den Akten ersichtlichen Tatsachen hinaus zur Klärung des rechtlich relevanten Sachverhaltes beitragen könnte, wird in der Beschwerde nicht konkret dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Dem Beweisantrag ist deshalb auch insoweit nicht zu entsprechen.

2.4. Wie darzulegen sein wird, ergibt sich der gewässerschutzrechtlich massgebende Sachverhalt aus den dem Verwaltungsgericht vorliegenden Akten, insbesondere aber aus dem zu dieser Frage abgegebenen und ergänzten Bericht des kantonalen Tiefbauamtes vom 19. September 2016/12. Januar 2018. Deshalb erübrigt sich die von



den Beschwerdeführern beantragte Einholung einer Expertise zur Entwässerung des Gebiets J.___ im Bereich gemäss Siegfried-Karte.

2.5. Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit Anhörung. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung fallen Streitigkeiten über übermässige, die nachbarlichen Abwehrrechte verletzende Immissionen insbesondere dann in den Geltungsbereich von Art. 6 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (SR 101, EMRK), wenn – wie vorliegend – die Anwendung von Art. 684 ZGB umstritten ist (vgl. BGE 127 II 306 E. 5). Dem Begehren wurde deshalb entsprochen, indem das Verwaltungsgericht die Beteiligten am 5. Juli 2019 zum Augenschein mit mündlicher Verhandlung vom 22. August 2019 eingeladen hat. Anlässlich des Augenscheins erhielten die Anwesenden – insbesondere auch der Beschwerdeführer und sein Rechtsvertreter – Gelegenheit, sich zur Angelegenheit mündlich zu äussern.

3. Insbesondere hinsichtlich der materiellen Behandlung der Beschwerde ist vorab festzuhalten, dass am 1. Oktober 2017 das Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (sGS 731.1, PBG) in Kraft getreten ist. Das frühere Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (in der bis 30. September 2017 gültigen Fassung; Baugesetz, nGS 39-91, BauG) wurde mit Art. 172 Ingress und lit. a PBG zwar aufgehoben, bleibt jedoch gemäss Art. 173 PBG auf Baubewilligungsverfahren anwendbar, wenn der erstinstanzliche Entscheid der Baubewilligungsbehörde – wie vorliegend am 3. Juni 2016 – vor dem 1. Oktober 2017 erging (Abs. 1) und das neue Recht für den Baugesuchsteller nicht günstiger ist (Abs. 2).

4. Zunächst ist auf die von den Beschwerdeführern gerügten Verfahrensfehler einzugehen.

4.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, der vorinstanzliche Entscheid sei unvollständig, da dieser hinsichtlich Art. 684 f. ZGB und entgegen Art. 86 Abs. 2 BauG weder in einem gesonderten Entscheid noch mit einer eigenen Dispositivziffer erging. Zudem habe die Beschwerdebeteiligte zu Recht über die privatrechtliche Einsprache sowohl nach Art. 684 ZGB als auch nach Art. 685 ZGB entschieden. Dazu verweisen sie auf das bundesgerichtliche Urteil BGer 5A_814/2014 vom 12. Dezember 2014. Soweit nun



aber eine erneute Praxisänderung vorliege, hätte die Vorinstanz den Rekurs an die Beschwerdebeteiligte zur erneuten Behandlung der Einsprache nach Art. 685 ZGB zurückweisen oder unter Beachtung von Art. 84 Abs. 3 BauG zumindest eine Frist von vierzehn Tagen zur Einleitung eines zivilrechtlichen Verfahrens einräumen müssen.

Art. 86 Abs. 2 BauG (übernommen in Art. 157 Abs. 2 PBG) schreibt vor, dass gleichzeitig mit dem Entscheid über die Baubewilligung in einer gesonderten Verfügung über die privatrechtliche Einsprache gemäss Art. 684 ZGB zu entscheiden ist. Aufgrund der unterschiedlichen Rechtsmittel auf Bundesebene haben die kantonalen Rechtsmittelinstanzen in gleicher Weise zu verfahren (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 961). Gemäss gefestigter Praxis werden diese Voraussetzungen erfüllt, wenn die zuständige Gemeindebehörde im Dispositiv des Einspracheentscheides gesondert über die Begründetheit der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB befindet und die Entscheidungsgründe ohne Weiteres den zugehörigen Erwägungen entnommen werden können. Werden diese Formvorschriften eingehalten, ist gewährleistet, dass der Entscheid über die privatrechtliche Einsprache gemäss Art. 684 ZGB gesondert vollstreckt oder angefochten werden kann (vgl. GVP 1977 Nr. 5; VerwGE B 2016/215 vom 22. Februar 2018 E. 5, www.gerichte.sg.ch). Die Vorinstanz hat zwar – worauf die Beschwerdeführer hinweisen – über die zivilrechtlichen Ansprüche nicht in einer besonderen Ziffer des Dispositivs entschieden. Aus dem Dispositiv geht jedoch klar hervor, dass auch der Rekurs gegen die Abweisung der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 684 ZGB nicht gutgeheissen wurde. Vielmehr umfasste die Abweisung des Rekurses das Rechtsmittel auch insoweit, als es sich gegen die von der Beschwerdebeteiligten in einer besonderen Ziffer festgehaltene Abweisung der privatrechtlichen Einsprache gemäss Art. 684 ZGB (vgl. act. 16/8/V) gerichtet hat. Dass den Beschwerdeführern eine sachgerechte Anfechtung des Rekursentscheides beim Verwaltungsgericht verunmöglicht worden oder ihnen ein anderer rechtlicher oder tatsächlicher Nachteil entstanden wäre, ist nicht ersichtlich. Der vorinstanzliche Entscheid erweist sich – jedenfalls diesbezüglich – nicht als unvollständig.

Nach der st. gallischen Praxis und Rechtsprechung kann eine zusammen mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache im Baubewilligungsverfahren erhobene und behandelte privatrechtliche Einsprache entsprechend dem klaren und eindeutigen



Wortlaut – insbesondere auch des Randtitels – von Art. 86 Abs. 1 BauG (übernommen in Art. 154 PBG) einzig die Immissionseinsprache nach Art. 684 ZGB beinhalten. Werden zusammen mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache auch Schädigungen durch Grabungen und Bauten im Sinn von Art. 685 ZGB geltend gemacht und wurde keine entsprechende privatrechtliche Einsprache auf dem Zivilweg erhoben, setzt die zuständige Gemeindebehörde dem Einsprecher im Einspracheentscheid entsprechend Art. 84 Abs. 3 BauG (übernommen in Art. 155 Abs. 2 PBG) eine Frist von vierzehn Tagen zur Einleitung dieses Verfahrens an. Das von den Beschwerdeführern erwähnte Urteil des Bundesgerichts 5A_814/2014 vom 12. Dezember 2014 (VerwGE B 2015/279 vom 28. März 2017 E. 6 mit weiteren Hinweisen; BGer 5C_1/2017 und 5A_434/2017 vom 10. August 2017), nach welchem im öffentlich-rechtlichen Verfahren auch über privatrechtliche Einsprachen im Sinn von Art. 685 ZGB entschieden werden kann, ist insbesondere unter dem neuen st. gallischen Recht nach dem klaren Willen des Gesetzgebers nicht massgebend (vgl. Botschaft, in: ABI 2015 S. 2521 f.; vgl. auch die Bestätigung der Zulässigkeit dieser Lösung in BGer 5A_948/2015 vom 12. August 2016 und die Materialien zum VIII. Nachtrag zum VRP, Protokoll der Sitzung der vorberatenden Kommission vom 25. August 2016 S. 23/24, www.ratsinfo.sg.ch, Geschäfte Nrn. 22.15.16 und 23.15.01).

Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, hätte die Beschwerdebeteiligte nicht auf die privatrechtliche Einsprache nach Art. 685 ZGB eintreten dürfen. Die Vorinstanz hat es indessen versäumt, den Einspracheentscheid, soweit er die Abweisung der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 685 ZGB zum Gegenstand hatte, aufzuheben und die Angelegenheit an die Beschwerdebeteiligte zur Ansetzung der vierzehntägigen Frist zurückzuweisen. Somit ist hinsichtlich der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 685 ZGB die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Die Angelegenheit ist an die Beschwerdebeteiligte zur Ansetzung der gesetzlich vorgesehenen Frist für die Beschreitung des Zivilrechtswegs zurückzuweisen.

4.2. Soweit die Beschwerdeführer in der fehlenden Berücksichtigung ihrer im Beschwerdeverfahren wiederholten Beweisanträge – Aktenbeizug, Zeugeneinvernahmen, Beizug von Sachverständigen – eine Rechtsverweigerung beziehungsweise eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör erblicken, kann vorab auf die Begründung der Abweisung der entsprechenden Anträge im



Beschwerdeverfahren (vgl. dazu oben Erwägungen 2.2-2.4) verwiesen werden. Da die – zwar erst im Beschwerdeverfahren – beigezogenen Sondernutzungspläne – Überbauungsplan "U.____" und Gestaltungsplan "V.____" – in ihren wesentlichen Inhalten der Vorinstanz und den Beteiligten bekannt waren und zu keinen weiteren für die Beurteilung der Streitsache ausschlaggebenden Erkenntnissen führten, kann aus dem unterlassenen Beizug im vorinstanzlichen Verfahren nicht auf eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer geschlossen werden. Soweit die Vorinstanz den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein nicht durchgeführt hat, ist ihr Vorgehen vor dem Hintergrund, dass bereits im Rekursverfahren gegen das frühere – und schliesslich zurückgezogene – Baugesuch vom 31. März 2014 ein mit einem – in den Akten enthaltenen – ausführlichen Fotodossier dokumentierter Augenschein durchgeführt worden war, nicht zu beanstanden.

5. In materieller Hinsicht erachten die Beschwerdeführer die Bewilligung des Abbruchs der bestehenden Wohnbauten als unzulässig (dazu nachfolgend Erwägung 6). Sie vertreten die Auffassung, die geplanten Neubauten stünden im Widerspruch zum materiellen Baurecht, insbesondere aber zu den beiden entlang des fraglichen Abschnitts der Haldenstrasse geltenden Sondernutzungsplänen (dazu nachfolgend Erwägung 7). Sie gehen davon aus, das Projekt verletze Vorschriften des Gewässerschutzrechts (dazu nachfolgend Erwägung 8) und des Strassenrechts (dazu nachfolgend Erwägung 9). Für den Fall, dass das Bauvorhaben als im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften stehend beurteilt werden sollte, machen sie schliesslich übermässige Einwirkungen im Sinn Art. 684 ZGB geltend (dazu nachfolgend Erwägung 10).

6. Die Beschwerdeführer wenden sich zunächst gegen die Bewilligung des Abbruchs der auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ bestehenden Wohnhäuser Vers.-Nrn. 02__ und 01__. Sie berufen sich auf das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS, dazu nachfolgend Erwägung 6.1), den neuen kantonalen Richtplan (dazu nachfolgend Erwägung 6.2) und die kommunale Schutzverordnung aus dem Jahr 1982, die zwingend zu überarbeiten sei (dazu nachfolgend Erwägung 6.3).



6.1. Das Bundesinventar des ISOS umfasst über 1'200 Ortsbilder von nationaler Bedeutung (vgl. Anhang der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; SR 451.12, VISOS). Mit dessen Änderung vom 7. November 2012 wurde das Ortsbild von Gossau als "verstädtertes Dorf" aus dem Anhang entfernt (AS 2012 S. 6081 f.). Das anerkennen auch die Beschwerdeführer. Ein Verbot, die auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ bestehenden Wohnbauten abzubauen und durch Neubauten zu ersetzen, lässt sich jedenfalls nicht mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung begründen.

6.2. Die Beschwerdeführer erachten den am 13. November 2017 ergangenen vorinstanzlichen Rekursentscheid als rechtswidrig, weil er den von der Regierung am 17. Januar 2017 erlassenen und vom Bundesrat am 1. November 2017 genehmigten behördenverbindlichen kantonalen Richtplan nicht berücksichtige.

Im kantonalen Richtplan ist M.__ in der Liste der schützenswerten Ortsbilder von kantonalen Bedeutung als "verstädtertes Dorf" aufgeführt (vgl. Richtplan Kanton St. Gallen, S31). Im dazugehörigen Inventarblatt wird das Gebiet 19__ – das ausgedehnte Wohn- und Villenquartier am Hangfuss unter dem E.__ und O.__ – mit dem Ziel der Strukturhaltung angeführt; Substanzerhaltung wird einzig für eine östlich in diesem Gebiet gelegene Baugruppe 7.1 angestrebt. Der Strassenzug im Abschnitt, der für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit von Bedeutung ist, wird als "regelmässige Reihe von meist traufständigen bürgerlichen Wohnhäusern an der L.__strasse, um 1900" beschrieben, ohne dass in diesem Zusammenhang die Erhaltung der Substanz als Ziel angegeben würde (vgl. Inventarblätter der schützenswerten Ortsbilder – M.__ – M.__, L, act. 17/14/4 S. 7 7.0.1). Mit dem neuen kantonalen Richtplan lässt sich deshalb kein Verbot, die auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ bestehenden Wohnhäuser durch Neubauten zu ersetzen, begründen. Im Übrigen ist die kantonale Denkmalpflege, welche am 11. Februar 2015 zum Projekt aus dem Jahr 2014 Stellung genommen hat (act. 16/7, Beilage 6), zu keinem anderen Ergebnis gekommen.

Auch aus der kommunalen Festlegung von "Innenentwicklungsgebieten", auf welche die Beschwerdeführer hinweisen, lässt sich kein Verbot ableiten, die beiden Wohnhäuser auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ zu ersetzen. Vielmehr ist auch



auf diesem Plan der fragliche Strassenzug Teil eines Gebietes, welches in seiner Struktur erhalten werden soll (act. 37). Auch daraus können die Beschwerdeführer keine Pflicht zur Substanzerhaltung ableiten.

6.3. Die Beschwerdeführer wenden ein, die Schutzverordnung der Stadt M.___ aus dem Jahr 1982 sei zwingend zu überarbeiten. Sie verweisen insbesondere auf Art. 176 Abs. 1 PBG, wonach Schutzinventare innert 15 Jahren seit Vollzugsbeginn des neuen Planungs- und Baugesetzes am 1. Oktober 2017 erlassen oder an das neue Recht angepasst werden.

Schutzverordnungen sind als Nutzungspläne allgemeinverbindlich (Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz, SR 700, RPG; vgl. VerwGE B 2015/186 vom 29. Juni 2017 E. 3.1.3). Nutzungspläne werden nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung prozessual wie Verfügungen behandelt; das heisst sie sind grundsätzlich im Anschluss an deren Erlass anzufechten (BGE 144 II 41 E. 5.1 mit Hinweisen). Hierfür steht den betroffenen Grundeigentümern der Rechtsmittelweg offen. Eine spätere akzessorische Anfechtung im Baubewilligungsverfahren ist im Interesse der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit nur in Ausnahmefällen möglich, so wenn sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die ihnen auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnten und sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu verteidigen, oder wenn sich die Verhältnisse seit Planerlass derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an den bestehenden Beschränkungen dahingefallen sein könnte (vgl. BGer 1C_444/2014 vom 27. Januar 2015 E. 3.5 mit Hinweis auf BGE 127 I 103 E. 6b). Dies ist insbesondere der Fall, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse, die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte, und das Interesse an ihrer Überprüfung beziehungsweise Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt. Die vorfrageweise Planüberprüfung kann auch von beschwerdebefugten Nachbarn geltend gemacht werden (BGE 145 II 83 E. 5.1 mit Hinweisen).

Die Schutzverordnung der Beschwerdebeteiligten stammt zwar aus dem Jahr 1982. Art. 5 schreibt vor, die geschützten Ortsbilder zu erhalten (Abs. 1) und Bauten und



Anlagen dem Charakter des Ortsbildes und dessen Umgebung anzupassen, wobei auf die Bestimmungen des Baureglements (BauR) für die Kernzone und die Dorfkernzone verwiesen wird (Abs. 2), und lässt die Bewilligung von Ersatzbauten am gleichen Standort zu (Abs. 3). Dem Schutz des Ortsbildes wird durch die Einordnung des strittigen Gebietes in die Kernzone K4, die speziellen Regelungen zur Kernzone in Art. 25 BauR und den Überbauungsplan für die südlich der L.__strasse liegenden Grundstücke Rechnung getragen. Die Beschreibung des kantonal geschützten Ortsbildes geht auf das Jahr 1990 zurück (vgl. Inventarblatt M.__ kantonal, www.sg.ch/Kultur/Denkmalpflege/Ortsbilder ISOS/ISOS und Ortsplanung/Inventarblätter der schützenswerten Ortsbilder). Damit hat auch der neue Richtplan, welcher dieses Inventarblatt übernimmt, am Grad der Schutzwürdigkeit des fraglichen Abschnitts der L.__strasse nichts geändert. Die Beschwerdeführer legen denn auch nicht dar, inwieweit der kantonale Richtplan und das Inventarblatt zum schützenswerten Ortsbild von M.__ dazu führen müssten, dass die dargestellten Regeln zum Ortsbildschutz den Anforderungen nicht ausreichend Rechnung tragen sollten. Sie weisen – mit Ausnahme des Gestaltungsplans "V.__" für das gegenüber den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ nördlich der L.__strasse gelegene, jedoch ausserhalb der Kernzone liegende Gebiet – auch nicht auf tatsächlich veränderte Verhältnisse hin, welche eine Überarbeitung der Schutzverordnung verlangen würden.

7. Die Beschwerdeführer rügen verschiedene Verstösse des Bauvorhabens gegen das geltende materielle Baurecht. Sie machen geltend, die geplanten Neubauten verletzen das Gebot der Einfügung in die Umgebung, wie es sich aus dem Baureglement und den entlang der Haldenstrasse im fraglichen Abschnitt geltenden Sondernutzungsplänen ergebe (dazu nachfolgend Erwägung 7.1). Sie bestreiten sodann die rechtskonforme Erfüllung der Vorschriften zur Erstellung der Pflichtparkplätze (dazu nachfolgend Erwägung 7.2).

7.1. Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, Neubauten auf den südlich an die L.__strasse angrenzenden Grundstücken dürften nicht höher als bisher gebaut werden (dazu nachfolgend Erwägung 7.1.2). Die geplanten Neubauten hielten sich zudem nicht an das Bauvolumen, das sich aufgrund des Ortsbildes und der umliegenden Bauten ergebe (dazu nachfolgend Erwägung 7.1.3).



7.1.1. Gemäss Art. 22 BauR sind in der Kernzone grundsätzlich eine Gebäudehöhe von maximal 13 Metern und eine Firsthöhe von maximal 17 Metern zulässig. Art. 25 BauR enthält zudem spezielle Regelungen bezüglich Bauten in der Kernzone. Neue Hauptbauten dürfen vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss aufweisen sowie die zulässige Gebäudelänge und -tiefe überschreiten, sofern eine solche Baute zu einer Verbesserung des Gesamtbildes beiträgt. Bauten haben sich bezüglich Stellung, Gebäude- und Firsthöhe, Geschosszahl, Dachform und Fassadengestaltung besonders gut in die Umgebung einzuordnen. Der für das südlich der L.__strasse gelegene Gebiet geltende Überbauungsplan aus den Jahren 1913/1952, der als Sondernutzungsplan den allgemeinen Bauvorschriften vorgeht, lässt drei Geschosse in offener Bauweise zu. Die für die Kernzone vom Baureglement verlangte besonders gute Einordnung der Bauten in die Umgebung geht über den vom kantonalen Baurecht vorgegebenen und für die politische Gemeinde gemäss Art. 8 BauG verbindlichen Rahmen hinaus, welcher in Art. 15 Abs. 2 BauG für die Kernzonen lediglich eine gute Einfügung ins Ortsbild verlangen. Soweit die politische Gemeinde eine besonders gute Einfügung anstrebt, ist sie gemäss Art. 15 Abs. 3 BauG auf den Weg der Verfügung oder des Erlasses besonderer Schutzvorschriften im Sinn von Art. 99 und 101 BauG verwiesen. Dass sich solche besonderen Schutzvorschriften, insbesondere das Gebot der besonders guten Einfügung für den fraglichen Abschnitt der Haldenstrasse aus dem Überbauungsplan "U.__" oder aus Vereinbarungen mit den Grundeigentümern oder entsprechenden Verfügungen ergäben, machen auch die Beschwerdeführer nicht geltend. Vielmehr beschränkt sich der Sondernutzungsplan darauf, den Gebäudetyp – Wohn- und Geschäftsgebäude mit maximal drei Geschossen – und die Bauweise – offen – festzulegen. Damit ist – wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat – davon auszugehen, dass sich das umstrittene Bauvorhaben gut – nicht aber besonders gut – in die Umgebung einzufügen hat. Ob die neuen kantonalen Regeln zu den Kernzonen in Art. 15 PBG den Gemeinden einen grösseren Spielraum belassen und sie die besonders gute Einfügung ins Ortsbild in den Zonenvorschriften des Baureglements verlangen dürfen, kann offenbleiben, da sich diesfalls das neue Recht zulasten des Baugesuchstellers auswirken würde und entsprechend der übergangsrechtlichen Regelung in Art. 173 Abs. 2 PBG nicht anzuwenden wäre.

Das Einordnungsgebot verlangt, dass das Bauvorhaben einerseits für sich allein und andererseits in seinem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen



Umgebung beurteilt wird. Besonders zu berücksichtigen sind charakteristische Gestaltungselemente, die in der Umgebung vorkommen, wie etwa die Materialien und Farben oder die Formgebung und die Proportionen. Je heterogener sich die Umgebung in Bezug auf die charakteristischen Merkmale präsentiert, umso weniger kann vom typischen Charakteristischen gesprochen werden und umso weniger muss ein Bauvorhaben ihnen Rechnung tragen (B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 140 ff.).

7.1.2. Das geplante Bauvorhaben sieht je ein Untergeschoss, zwei Obergeschosse und ein Dachgeschoss vor. Mit Gebäudehöhen von 8,08 und 7,67 Metern und Firsthöhen von 13,35 und 12,65 Metern halten sich die geplanten Neubauten an die rechtlichen Vorgaben von Art. 22 BauR und Art. 25 Abs. 2 BauR.

Unbestritten ist, dass die Neubauten im Verhältnis zu den bestehenden Gebäuden südlich der L.__strasse im fraglichen Abschnitt eine etwas höhere Bauhöhe aufweisen. Fraglich ist, ob sich die zusätzliche Höhe – von den Beschwerdeführern und der Vorinstanz auf rund 2,5 Meter geschätzt – mit den Vorgaben des für das Gebiet geltenden Überbauungsplans aus den Jahren 1913/1952 vereinbaren lässt. Für den darauffolgenden Abschnitt der L.__strasse enthält der Überbauungsplan für die südlich angrenzenden Grundstücke keine absoluten Höhenbegrenzungen, sondern lässt drei Geschosse – samt Dachgeschoss – zu. Diesbezüglich stehen die Neubauten im Einklang mit dem Überbauungsplan. Zumal der Überbauungsplan den Ersatz bestehender Bauten nicht ausschliesst, kann aus ihm auch nicht abgeleitet werden, Neubauten dürften in ihrer absoluten Höhe die Höhe der bestehenden Bauten nicht überschreiten. Mithin ist davon auszugehen, dass Gebäudehöhen wie sie sich aus der Realisation von drei Geschossen in üblicher zeitgemässer Raumhöhe ergeben, mit dem Überbauungsplan im Einklang stehen.

Soweit sich die Beschwerdeführer zur Begründung der Unzulässigkeit der Höhe der geplanten Neubauten auf den Gestaltungsplan "V.__", der für das Gebiet nördlich der Haldenstrasse gilt, stützen, ist auf die Ausführungen zu Art. 684 ZGB zu verweisen, zumal ein Gestaltungsplan gemäss Art. 28 Abs. 1 BauG die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen eines bestimmten Plangebiets – daran hat sich auch mit den neuen Regeln zu den kommunalen Sondernutzungsplänen in Art. 23 ff. PBG nichts geändert –



St.Galler Gerichte

projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung der Grundrisse regelt, und die Grundstücke Nrn. 03__ und 04__ unbestrittenermassen nicht im Perimeter des Gestaltungsplans "V.__" liegen.

7.1.3. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, die Neubauten entsprächen nicht den Anforderungen an die Einfügung in das Ortsbild. Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Neubauten ordneten sich bezüglich Körnigkeit, Gebäudetyp, Dachform und Ausrichtung der Zugänge auf die Haldenstrasse hin gut in die Umgebung ein.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer hat anlässlich des Augenscheins – zutreffend – darauf hingewiesen, dass die übrigen Gebäude im fraglichen Abschnitt südlich der L.__strasse besser unterhalten sind als die beiden Mehrfamilienhäuser Vers.-Nrn. 02__ und 01__ des Beschwerdegegners und deshalb davon ausgegangen werden könne, dass sich das charakteristische Erscheinungsbild des Strassenzugs abgesehen von den geplanten Ersatzbauten in absehbarer Zeit nicht verändern werde. Aus den Fotografien und den Feststellungen anlässlich des Augenscheins ergibt sich, dass die L.__strasse an der Verzweigung mit der B.__strasse gegen Süden zunächst durch ein neues von einem anderen Sondernutzungsplan umfassten Gebäude mit Flachdach und deutlich grösserem Volumen als die nachfolgenden älteren Gebäude im fraglichen Abschnitt des Überbauungsplans geprägt wird. Dass möglicherweise im fraglichen Abschnitt in absehbarer Zeit keine weiteren Gebäude ersetzt werden, kann – angesichts der fehlenden Verpflichtung, die Substanz zu erhalten – nicht dazu führen, dass Neubauten sich hinsichtlich Höhe und Kubatur an die Vorgängerbauten halten müssen. Deshalb kann allein der Umstand, dass die Neubauten ein grösseres Volumen aufweisen, nicht dazu führen, dass deren Einfügung nicht als gut bezeichnet werden dürfte. Im Übrigen übernehmen die beiden geplanten nicht zusammengebauten Gebäude die Körnigkeit der Überbauung – ein Gebäude je Grundstück – und halten sich an die Volumetrie, wie sie sich insbesondere aus der Zahl der Geschosse, der Flucht entlang der L.__strasse und der – mit den weiteren Grundstücken vergleichbaren – Grösse der Parzellen ergibt.

Massgebend ist einzig die Gestaltungsvorschrift von Art. 25 BauR, die zudem nicht über die Anforderungen von Art. 15 BauG hinausgehen darf. Für die Beurteilung der guten Einfügung sind somit einzig die Kernzone K4 und damit die Südseite der



L.__strasse sowie der südseitige Rückbereich entscheidend und nicht auch der Gestaltungsplan "V.__" der gegenüberliegenden Wohnzone W3. Abgesehen davon ergibt sich mit den etwas grösseren Volumina der geplanten Neubauten ein Gegengewicht zu den nördlich der L.__strasse gelegenen monolithisch in Erscheinung tretenden Wohnbauten, ohne den von dieser Überbauung abweichenden Charakter der südlichen Häuserzeile zu übergehen. Es trifft – worauf die Beschwerdeführer hinweisen – zu, dass beim Projektbeschrieb zum Gestaltungsplan "V.__" die angestrebte hohe Wohnqualität auch damit begründet wurde, dass "der beeindruckende Ausblick zum Säntis immer präsent" bleibe (act. 34). Indessen kommt dieser Qualitätsbeschreibung – ebenso wenig wie einem Verkaufsargument – nicht die Bedeutung einer rechtlich durchsetzbaren Baubeschränkung für die der Überbauung "F.__" vorgelagerten Grundstücke zu.

Die Beschwerdeführer bemängeln die Ausrichtung des Firstes der auf dem Grundstück Nr. 04__ geplanten Baute senkrecht zur Haldenstrasse. Im fraglichen Abschnitt weisen – mit Ausnahme des Gebäudes am westlichen Ende mit Walmdach – Firstdächer, teilweise mit Gauben, teilweise mit Kreuzgiebeln, teilweise mit komplexeren Dachformen, auf. Auch wenn die Firste im Wesentlichen im gleichen Abstand – ausgenommen ist ein T-Dach – parallel zur L.__strasse verlaufen, führen die im rechten Winkel dazu teilweise auf gleicher Höhe verlaufenden Firste der Gauben dazu, dass deren Dächer – was sich anlässlich des Augenscheins bestätigt hat – als Kreuzgiebel wahrgenommen werden (vgl. www.maps.google.com; Modell). Hinzu kommt, dass nach der südlich an die Häuserzeile angrenzenden Grünfläche an der K.__gasse kleinere Gebäude stehen, deren Dachfirst in die gleiche Richtung verläuft, wie jener des auf dem Grundstück Nr. 04__ geplanten Mehrfamilienhauses. Da auch bei den bestehenden Gebäuden der Firstverlauf parallel zur Strasse insgesamt nicht als sehr ausgeprägt erscheint, ist die vorinstanzliche Beurteilung, dass sich auch das geplante Gebäude auf dem Grundstück Nr. 04__ gut in die Umgebung einfügt, nicht zu beanstanden. Angefügt kann werden, dass der Firstverlauf zu einer etwas geringeren Beeinträchtigung der Aussicht aus der Wohnung der Beschwerdeführer führt. Verliefe auch dieser First parallel zur Strasse, würden die beiden Gebäude aus dieser Sicht viel mehr als "Mauer" erlebt werden.



Dass die geplanten Neubauten südlich der L.__strasse im fraglichen Abschnitt – insbesondere ihrer zulässigen Höhe Rechnung tragend – etwas voluminöser wirken als die bestehenden, filigraner wirkenden Stickerhäuser, die auf das beginnende 19. Jahrhundert zurückgehen, steht – wie aus den Fotografien mit den Bauvisieren und dem Modell ersichtlich wird und der Augenschein bestätigt hat – dieser Beurteilung nicht entgegen, zumal weder die allgemeinen Bauvorschriften, welche ihre Grenze am kantonalen Recht finden, noch der Überbauungsplan eine besonders gute Einordnung der geplanten Gebäude in die Umgebung verlangen. Dem Baugesuch der Beschwerdegegner musste deshalb – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – auch nicht mit einer Ausnahmegewilligung entsprochen werden.

7.2.

7.2.1. Die Beschwerdeführer bestreiten die rechtskonforme Erfüllung der Verpflichtung des Beschwerdegegners zur Erstellung von Parkplätzen für die beiden Neubauten auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__. In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten, dass ein auf der Grenzlinie zwischen den beiden Grundstücken liegender Besucherparkplatz geplant ist und auf der gegenüberliegenden Seite der Haldenstrasse in der Tiefgarage der Liegenschaft L.__strasse 07__ sieben Parkplätze für die beiden neuen Wohnbauten zur Verfügung stehen sollen. In rechtlicher Hinsicht ist unbestritten, dass die Zahl von acht Parkplätzen den Anforderungen gemäss kantonalem und kommunalem Baurecht genügt. Jedenfalls nennen die Beschwerdeführer keine konkrete höhere Zahl (dazu nachfolgend Erwägung 7.2.2). Bestritten ist hingegen, ob die Voraussetzungen für die Erfüllung der Parkplatzpflicht auf dem gegenüberliegenden Grundstück gegeben sind und ob die rechtliche Sicherstellung mit der entsprechenden vorinstanzlichen Auflage im angefochtenen Entscheid ausreicht (dazu nachfolgend Erwägungen 7.2.3 und 7.2.4).

7.2.2. Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, wie viele Parkplätze auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ wegen "einer gewissen Bestandesgarantie" zur Verfügung stehen müssten, sei mangels Detailplänen zur heutigen Bebauung nicht feststellbar. – Art. 72 Abs. 4 BauG schreibt vor, dass bestehende Abstellflächen, soweit sie vorgeschrieben werden können, erhalten bleiben müssen oder dass dafür entsprechender Ersatz geschaffen werden muss. Abgesehen davon, dass Art. 72 Abs. 4 BauG der Verpflichtung, bestehende Abstellflächen zu erhalten, als Alternative



die Möglichkeit, entsprechenden Ersatz zu schaffen, gegenüberstellte, erwiese sich – bei einem Vorrang der Erhaltungspflicht nach bisherigem Recht – das neue Recht für den Beschwerdegegner als Baugesuchsteller als das günstigere, zumal die Regeln zu den Abstellplätzen in Art. 69 f. PBG keine entsprechende Erhaltungspflicht mehr vorsehen. Das Begehren der Beschwerdeführer, der angefochtene Entscheid sei wegen unvollständiger Beurteilungsgrundlagen aufzuheben und die Angelegenheit zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen, erweist sich deshalb als unbehelflich.

Die Beschwerdeführer gehen sodann davon aus, der Besucherparkplatz, dessen Fläche ungefähr je zur Hälfte auf den beiden Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ liegen solle, könne bei der Zahl der Parkplätze nicht angerechnet werden. – Bereits die Baubewilligungsbehörde hat dem Umstand, dass die Fläche des Parkplatzes die Baulinie gemäss Überbauungsplan nicht einhält, mit einem im Grundbuch eingetragenen "Mehrwertrevers" Rechnung getragen. Dass die Fläche des Parkplatzes etwa je zur Hälfte auf die beiden Grundstücke zu liegen kommt und Bestand hat, kann rechtlich mit entsprechenden wechselseitigen Dienstbarkeiten im Grundbuch sichergestellt werden.

7.2.3. Bei Neuerstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen kann der Bauherr verpflichtet werden, auf privatem Grund Abstellflächen für Motorfahrzeuge der Benützer oder Besucher zu schaffen, soweit die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind (Art. 72 Abs. 1 BauG). Lassen es die örtlichen Verhältnisse nicht zu oder erweisen sich die Kosten als unzumutbar, beschafft der Pflichtige in angemessener Nähe entsprechende Abstellflächen oder leistet eine angemessene Ersatzabgabe (Art. 72^{ter} BauG).

Art. 72 Abs. 1 BauG lässt die Verpflichtung zur Schaffung von Abstellflächen "auf privatem Grund" zu. Daran hat sich mit Art. 69 Abs. 1 Satz 1 PBG nichts geändert. Art. 44 BauR führt eine entsprechende Verpflichtung ein, ohne den Begriff des "privaten Grundes" aufzunehmen und zu konkretisieren. Die kantonale Regelung verlangt entsprechend ihrem klaren und eindeutigen Wortlaut nicht die Schaffung auf dem Baugrundstück selbst. Art. 69 PBG stellt die Verpflichtung nicht mehr unter den ausdrücklichen Vorbehalt der örtlichen Verhältnisse und der wirtschaftlichen



Zumutbarkeit. Daraus ist zu schliessen, dass die Verpflichtung auch mit der Beschaffung von Parkplätzen in nützlicher Distanz erfüllt werden darf. Diese Voraussetzung ist mit der Bereitstellung von Parkplätzen in der weniger als 100 Meter entfernten Tiefgarage auf der Liegenschaft L.__strasse 07__ offensichtlich erfüllt. Im Übrigen kann – was die Zulässigkeit der Ersatzbeschaffung nach Art. 72^{ter} BauG anbelangt – auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (Erwägung 6.3.1 des angefochtenen Entscheides).

Die Beschwerdeführer machen geltend, es müsse sichergestellt werden, dass die bereits bestehenden Parkplätze auf dem Drittgrundstück ganz speziell bezeichnet werden und ausschliesslich für die Wohnhäuser L.__strasse Nrn. 05__/06__ benutzt werden dürfen. Die Baukommission der Beschwerdebeteiligten habe weder eine Kennzeichnung verfügt noch die Eintragung einer öffentlich- oder privatrechtlichen Dienstbarkeit verlangt. – Die Vorinstanz stellte fest, dass die Kaufverträge für die sieben Parkplätze nicht auf den Namen des Bauherrn lauteten, sondern auf eine Aktiengesellschaft, für welche dieser einzelzeichnungsberechtigt sei. Auch sonst gehe aus den Unterlagen nicht hervor, dass die gekauften Einstellplätze für die beiden Baugrundstücke gesichert seien. Dies sei mit einer entsprechenden Auflage nachzuholen. In den Erwägungen legte die Vorinstanz die Möglichkeiten zur rechtlichen Sicherstellung – Begründung von Mit-/Gesamteigentum an Abstellplätzen, Errichtung einer Dienstbarkeit, längeres Mietverhältnis (Erwägung 6.3.2 des angefochtenen Entscheides) – dar. Die Beschwerdeführer setzen sich mit diesen Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid nicht auseinander. Insbesondere legen sie nicht dar, weshalb die Ergänzung der Baubewilligung mit der entsprechenden Auflage in Ziffer 2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheides zur Durchsetzung der rechtlichen Sicherstellung nicht ausreichen sollte. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt deshalb als nicht ausreichend begründet. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

7.2.4. Die Beschwerdeführer rügen weiter eine Verletzung der Verfahrenskoordination gemäss Art. 25a RPG. Weil die Pflichtparkplätze für die Wohnungen auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ in der Tiefgarage der Liegenschaft L.__strasse 07__ beschafft würden, hätte für das Grundstück Nr. 13__ – die Zufahrt zur Tiefgarage – ein Teilstrassenplanverfahren durchgeführt werden müssen.



St.Galler Gerichte

Bauten und Anlagen dürfen nur auf erschlossenem Land errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG und Art. 49 Abs. 1 BauG), was eine hinreichende Zufahrt voraussetzt (Art. 19 Abs. 1 RPG, Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes, SR 843, WEG, und Art. 49 Abs. 2 lit. a BauG). Hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (vgl. BGer 1C_603/2015 vom 5. April 2016 E. 2.1 und BGer 1C_290/2011 vom 1. Februar 2012 E. 3.1 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 136 III 130 E. 3.3.2). Eine Strasse ist öffentlich, wenn sie dem Gemeindegebrauch gewidmet ist (Art. 1 Abs. 1 StrG).

Die Grundstücke Nrn. 03__ und 04__ grenzen unmittelbar an die L.__strasse, die als Gemeindestrasse 2. Klasse eingeteilt ist. Sie sind damit strassenmässig erschlossen und garantieren insbesondere die Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste. Dass die Parkierungsfläche auf den Grundstücken beschränkt ist, ändert nichts daran, dass die Grundstücke baurechtlich strassenmässig als erschlossen gelten, zumal das Baurecht – wie dargestellt – hinsichtlich der Schaffung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder nicht unter allen Umständen deren Errichtung auf dem Baugrundstück selbst verlangt. Die Zufahrt ist zu allen Einstellplätzen in der Tiefgarage – unabhängig davon, ob sie den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ oder einem anderen Grundstück zugeordnet sind – über das Zufahrtsgrundstück Nr. 13__ tatsächlich und auch rechtlich gesichert. Die Zufahrt dient sämtlichen Einstellplätzen. Deren Zahl und damit die Höhe des Verkehrsaufkommens hängt nicht von der Zuordnung der Einstellplätze zu einzelnen Grundstücken ab. Wie sich am Augenschein gezeigt hat, zweigt die parallel zur L.__strasse auf dem Grundstück Nr. 13__ verlaufende Zufahrt – nicht anders als andere Tiefgaragenzufahrten auch – von der öffentlichen Strasse ab. Die Zuordnung der Parkplätze zu den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ verlangt



deshalb entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer kein Strassenplanverfahren nach Art. 39 ff. StrG. Dementsprechend kann diesbezüglich auch keine Verletzung der Pflicht zur Verfahrenskoordination gemäss Art. 25a RPG in Frage stehen. Die Schaffung der zusätzlichen Parkplätze auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__ wäre im Übrigen geeignet, das – zumindest anlässlich des Augenscheins sehr geringe – Verkehrsaufkommen auf der Haldenstrasse vor dem Gebäude mit der Wohnung der Beschwerdeführer und die entsprechenden Emissionen zu erhöhen.

8. Nach Auffassung der Beschwerdeführer handelt es sich bei der südlich der Gebäude entlang der L.__strasse verlaufenden Abwasserleitung (vgl. www.geoportal.ch intern Abwasser Werkplan Gemeinde) gemäss Siegfriedkarte (vgl. act. 16/23, Beilage 36) um den Z.__bach und damit um ein eingedoltes öffentliches Gewässer. Sie diene auch der Hangentwässerung des O.__. Das Bauvorhaben verletze deshalb die Gewässerabstandsvorschriften. Handle es sich – wovon die Vorinstanz ausgehe – um eine reine Meteorwasserleitung, müsse dies vorgängig in einem nach Art. 25a RPG koordinierten öffentlichen Verfahren festgestellt werden.

Unbestritten ist, dass gemäss der gegen Ende des 19. Jahrhunderts veröffentlichten Siegfriedkarte (act. 16/23/36, www.swisstopo.admin.ch, Wissen und Fakten/Karten & mehr/Historische Kartenwerke/Siegfriedkarte Hintergrundinformationen) früher der Z.__bach entlang der Südseite der beiden Grundstücke Nrn. 03__ und 04__ geflossen ist. Die Vorinstanz stellt im Rekursentscheid jedoch gestützt auf den Amtsbericht des N.__amtes (Abteilung Wasserbau) vom 19. September 2016 und 12. Januar 2017 (act. 16/11 und 16/27) fest, der Z.__bach sei vor Jahren weiter östlich in den Q.__bach, der in den R.__bach fliesst, abgeleitet worden. Im fraglichen Bereich sei demzufolge kein Bachlauf mehr vorhanden, sondern einzig noch eine Meteorwasserleitung. Gemäss den Feststellungen des N.__amtes betreffend das Einzugsgebiet des Baches kann sich unter den gegebenen Umständen der Natur nach auch kein neues Gerinne bilden. Die Feststellung steht im Übrigen im Einklang mit der Karte zur Einteilung der Gewässer des Kantons St. Gallen in kantonale Gewässer, Gemeindegewässer und übrige Gewässer gemäss kantonalem Wasserbaugesetz (www.geoportal.ch). Der Augenschein hat zu keinen davon abweichenden Erkenntnissen geführt. Die Vorinstanz hat damit nachvollziehbar erläutert, weshalb kein öffentliches Gewässer, sondern eine Meteorwasserleitung vorliegt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer wurde



die Existenz eines öffentlichen Gewässers nicht willkürlich verneint. Vielmehr wurden die historischen Gegebenheiten und heutigen tatsächlichen Verhältnisse durch das zusätzliche Einholen eines Amtsberichtes des N.__amtes plausibel erklärt und rechtlich zutreffend gewürdigt. Die Beschwerdeführer bringen nichts vor, was diese Beurteilung als fehlerhaft erscheinen liesse. Mangels eines öffentlichen Gewässers kann keine Verletzung des Gewässerabstands gerügt werden.

Davon ausgehend, dass der letzte kartographische Nachweis des L.__bachs im fraglichen Abschnitt auf das Ende des 19. Jahrhunderts zurückgeht und er in der Gewässerkarte nicht aufgenommen ist, erübrigt sich ein förmliches Verfahren zur – negativen – Feststellung, dass über die Grundstücke Nrn. 03__ und 04__ kein Gewässer im Sinn der Gewässerschutzgesetzgebung (Art. 41a der Gewässerschutzverordnung, SR 814.201; Art. 59 BauG beziehungsweise Art. 90 PBG) mehr verläuft. Dementsprechend kann diesbezüglich auch keine Verletzung der Pflicht zur Verfahrenskoordination gemäss Art. 25a RPG in Frage stehen.

9. Weiter rügen die Beschwerdeführer die Verletzung des Strassengesetzes, indem der Strassenabstand (beziehungsweise Baulinie) nicht eingehalten werde. Die Beschwerdebeteiligte habe zu Unrecht eine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung der Baulinie durch die Hauszugänge und durch den Besucherparkplatz erteilt.

Gemäss Art. 13 Abs. 1 Ingress und lit. b BauR gilt, sofern keine Baulinien bestehen, für Bauten und Anlagen gegenüber Gemeindestrassen 2. Klasse ein Mindestabstand von vier Metern ab Strassenrand. Erlass und Rechtswirkungen der Baulinien richten sich gemäss Art. 102^{bis} Abs. 1 StrG nach dem Baurecht. Im Überbauungsplan bezeichnet die – als Bauverbot wirkende – Baulinie gemäss Art. 24 Abs. 1 BauG unter anderem den Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Strassen. Der Überbauungsplan "U.__" (act. 32) sieht eine Baulinie im Abstand von vier Metern ab der L.__strasse vor. Aus dem Plan ergibt sich aber auch, dass sich die Baulinie auf die Hausfassade bezieht und die Hauszugänge über die Baulinie hinaus in den Mindestabstand zur Strasse hineinragen dürfen. Diesen Regeln entsprechen auch die geplanten Neubauten auf den Grundstücken Nrn. 03__ und 04__. Eine



Ausnahmebewilligung war – wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat – unter diesen Umständen nicht erforderlich.

Die Vorinstanz hat die ausnahmsweise Bewilligung des Besucherparkplatzes innerhalb des durch die Baulinie beschriebenen Strassenabstandes mit Verweis auf die Beurteilung durch das kantonale Strasseninspektorat, wonach die vorgesehene Längsparkierung entlang der Gemeindestrasse verkehrs- und sicherheitstechnisch möglich sei, als zulässig beurteilt. Die besonderen Verhältnisse lägen darin, dass die nicht stark befahrene Strasse lediglich im Einbahnverkehr befahren werde und deshalb bloss vom Begegnungsfall Fahrzeug-Fahrrad ausgegangen werden müsse. Es verstehe sich von selbst, dass die geplanten Hecken auf der nachgesuchten und bewilligten Höhe von sechzig Zentimetern gehalten werden müssten (Erwägung 6.2 des angefochtenen Entscheides). Die vorinstanzliche Beurteilung ist mit Art. 102^{bis} Abs. 3 Satz 1 StrG vereinbar, wonach die zuständige Behörde für Anlagen innerhalb der Baulinien Ausnahmen bewilligen kann, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen. Inwieweit die Verkehrssicherheit – bei Einhaltung der maximal zulässigen Höhe der Hecke – mehr beeinträchtigt sein sollte, als dies bei Längsparkfeldern entlang einer Strasse generell der Fall ist, legen die Beschwerdeführer nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Zumal ordentlich nicht realisierbare Bauvorhaben ohne Weiteres unter Bedingungen und Auflagen bewilligt werden können, ist – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – die Ausnahmebewilligung zu erteilen, ohne dass der Bauherr ausdrücklich ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmebewilligung stellt.

10. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Neubauten führten zu übermässigen Einwirkungen im Sinn von Art. 684 ZGB auf ihr Eigentum. Soweit die Beschwerdeführer ihre Rüge mit der Verletzung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften begründen, ist sie – wie die vorstehenden Erwägungen gezeigt haben – unbehelflich. Fraglich ist deshalb einzig, ob die – mit der Fotodokumentation zum vorinstanzlichen Augenschein im früheren Rekursverfahren (act. 17) belegte und anlässlich des Augenscheins bestätigte – Beeinträchtigung der Aussicht von der Wohnung der Beschwerdeführer aus insbesondere auf das Alpsteinmassiv als übermässige Einschränkung im Sinn von Art. 684 ZGB zu beurteilen ist.



Nach Art. 684 Abs. 1 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 üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Wird das Vorliegen einer übermässigen Einwirkung im Sinne von Art. 684 ZGB mit dem Argument verneint, das Bauvorhaben entspreche den massgebenden öffentlich-rechtlichen Normen, und handelt es sich dabei um Vorschriften, die im Rahmen einer detaillierten, den Zielen und Planungsgrundsätzen des Raumplanungsrechts entsprechenden Bau- und Zonenordnung erlassen worden sind, bedeutet dies in aller Regel keine Vereitelung von (zivilem) Bundesrecht (BGE 138 III 49 = Pra 2012 Nr. 75 E. 4.4.2 mit Hinweis auf BGE 132 III 49 E. 2.2 und 129 III 161).

Die Beeinträchtigung der Aussicht aus der Wohnung der Beschwerdeführer auf das Alpsteinmassiv und das Ortszentrum mit der S.___kirche kann – wie dargelegt – nicht auf Verletzungen des öffentlichen Baurechts zurückgeführt werden. Die Einwirkung erscheint deshalb mit der Lage und Beschaffenheit der Grundstücke Nrn. 03__ und 04__ gerechtfertigt. Sie geht nicht über das hinaus, was Nachbarn üblicherweise mit der baurechtskonformen Überbauung eines angrenzenden Grundstückes in Kauf nehmen müssen. Nicht nach Art. 684 ZGB beurteilt sich die Frage, ob sich die Beschwerdeführer – die sich auf ein Verkaufsargument für ihre Wohnung berufen – allenfalls auf Ansprüche aus Kaufrecht stützen können.

11. Zusammenfassend ergibt sich deshalb, dass die Baubewilligung zu Recht erteilt worden ist. Die Beschwerde ist, soweit auf sie eingetreten werden kann, einzig insofern teilweise gutzuheissen, als die Angelegenheit bezüglich der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 685 ZGB an die Beschwerdebeteiligte zur Ansetzung der gesetzlich vorgesehenen Frist für die Beschreitung des Zivilrechtswegs zurückzuweisen ist.

12. Bei diesem Verfahrensausgang sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu vier Fünfteln von den Beschwerdeführern zu tragen; ein



St.Galler Gerichte

Fünftel der Kosten trägt die Beschwerdebeteiligte (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 4'500 erscheint angemessen. An den Anteil der Beschwerdeführer ist der von ihnen geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'500 anzurechnen. Auf die Erhebung des Anteils der Beschwerdebeteiligten ist zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).

Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdegegner Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Der Rechtsvertreter hat keine Kostennote eingereicht. Eine ermessensweise festgelegte Entschädigung von CHF 5'000 zuzüglich pauschale Barauslagen von CHF 200 (vier Prozent von CHF 5'000) trägt einerseits dem Rahmen, in welchem sich das Pauschalhonorar in Verfahren vor dem Verwaltungsgericht zu bewegen hat und den Umständen des Beschwerdeverfahren, namentlich der Bedeutung und Schwierigkeit des Falles sowie Art und Umfang der notwendigen Bemühungen ausreichend Rechnung (Art. 19, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis} der Honorarordnung, sGS 963.75). Dass der Antrag des Rechtsvertreters der Beschwerdegegner nicht ausdrücklich auch die Entschädigung der Mehrwertsteuer umfasste, schadet nicht, da das Begehren noch vor 1. Januar 2019 gestellt wurde. Der Umstand, dass der Beschwerdegegner in der Sache vollumfänglich obsiegt – das Baugesuch entspricht den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften – und die teilweise Gutheissung der Beschwerde auf eine Unterlassung der Beschwerdebeteiligten – sie hat es versäumt, den Beschwerdeführern die gesetzlich vorgesehenen Frist für die Beschreitung des Zivilrechtswegs anzusetzen – zurückzuführen ist, rechtfertigt es, den Beschwerdegegner vollumfänglich zu entschädigen, wobei vier Fünftel der Entschädigung zulasten der Beschwerdeführer und ein Fünftel zulasten der Beschwerdebeteiligten gehen – die im Übrigen solidarisch haften (Art. 98^{ter} VRP, Art. 106 Abs. 3 der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung, SR 272).

Die Verlegung der amtlichen Kosten im Rekursverfahren – den Beschwerdeführern waren drei Viertel auferlegt worden – erweist sich auch bei der geringen Korrektur des angefochtenen Entscheides noch als verhältnismässig. Ebenso wenig ändert sich damit an der Festlegung der ausseramtlichen Entschädigung etwas.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:



St.Galler Gerichte

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf einzutreten ist, teilweise gutgeheissen und die Angelegenheit bezüglich der privatrechtlichen Einsprache nach Art. 685 ZGB zur Ansetzung der gesetzlich vorgesehenen Frist für die Beschreitung des Zivilrechtswegs an die Beschwerdebeteiligte zurückgewiesen.
2. Die Beschwerde nach Art. 684 ZGB wird abgewiesen.
3. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'500 bezahlen die Beschwerdeführer zu vier Fünfteln unter Anrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses von CHF 3'500. Ein Fünftel der Kosten trägt die Beschwerdebeteiligte; auf die Erhebung wird verzichtet.
4. Die Beschwerdeführer und die Beschwerdebeteiligte entschädigen den Beschwerdegegner mit CHF 5'200 zuzüglich 7,7 Prozent Mehrwertsteuer unter solidarischer Haftbarkeit. Vier Fünftel gehen zu Lasten der Beschwerdeführer, ein Fünftel zulasten der Beschwerdebeteiligten.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Scherrer