



Fall-Nr.:	B 2019/105
Stelle:	Verwaltungsgericht
Rubrik:	Verwaltungsgericht
Publikationsdatum:	05.05.2020
Entscheiddatum:	31.03.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 31.03.2020

Baurecht. Baubewilligung Änderung Blocksteinmauer mit aufgesetztem Sichtschutz. Das Verwaltungsgericht bestätigte den angefochtenen Entscheid, mit welchem die Vorinstanz den Beschluss der Baubehörde (Bewilligung des Baugesuchs betreffend Änderung der hinterfüllten Blocksteinmauer auf dem Grundstück der Beschwerdeführer) aufhob. Auszugehen sei von der Praxis, wonach die Bestimmung der Mauerhöhe grundsätzlich an Hand des noch feststellbaren natürlich gewachsenen Geländes erfolge. Nachdem konkret das gewachsene Gelände noch feststellbar sei und die Beschwerdeführer die Geländeanpassungen (Aufschüttungen) 1999/2000 zusammen bzw. einvernehmlich mit den Beschwerdegegnern vorgenommen hätten, liege die Terrainveränderung in ihrer eigenen (Mit-)Verantwortung. Ein Abstellen auf das künstlich geschaffene Gelände entfalle bereits aus diesem Grund. Die weitere Frage, ob die Wiederherstellung zu stossenden Ergebnissen führen würde, könne somit offenbleiben. Auch wenn die Aufschüttung des Terrains zwischen den Liegenschaften von den Beschwerdegegnern angeregt worden sei, hätten die Beschwerdeführer diesem Vorschlag zugestimmt. Hieraus lasse sich somit kein stossendes Ergebnis ableiten. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Höhe der gesamten Aufschüttung gemäss Baugesuch ab dem natürlichen Terrain im Südosten mindestens 2.67 m betrage und damit die maximale Schütthöhe von 2.5 m gemäss kommunalem Baureglement überschreite, erweise sich als nachvollziehbar und begründet (Verwaltungsgericht, B 2019/105).

Entscheid vom 31. März 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid



St.Galler Gerichte

Verfahrensbeteiligte

A.__,

B.__,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Karl Gehler, LL.M., Hofmann Gehler Schmidlin,
Lattenhofweg 4, Postfach 2151, 8645 Jona,

gegen

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

Vorinstanz,

C.__ und D.__,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Marcel Landolt, Knus Gnädinger Landolt,
Molkereistrasse 1, Postfach, 8645 Jona,

Politische Gemeinde E.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Baubewilligung (Änderung Blocksteinmauer mit aufgesetztem Sichtschutz
entlang Südgrenze)**



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

A.__ und B.__ sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 0001, Grundbuch E.__. Dieses grenzt im Süden an das Grundstück Nr. 0002 von C.__ und D.__, E.__. Beide Grundstücke liegen in der Wohnzone W2b im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet und sind mit je einem Einfamilienhaus (EFH) überbaut. Die Baubewilligung für das EFH auf Grundstück Nr. 0001 war mit Beschluss des Gemeinderats E.__ vom 21. Oktober 1999 erteilt worden. Mit Beschluss vom 20. Dezember 1999 bewilligte der Gemeinderat E.__ eine Projektänderung (Terrainaufschüttung und hinterfüllte Blocksteinmauer entlang der Südgrenze des Grundstücks Nr. 0001). C.__ und D.__ stimmten der Projektänderung unterschriftlich zu (act. G 8.7/0). Mit Gesuch vom 16. Juni 2016 beantragten A.__ und B.__ eine Baubewilligung für die Änderung der Blocksteinmauer mit aufgesetztem Sichtschutz und Entfernung der obersten zwei Reihen Blocksteine bzw. Ersetzung derselben durch Betonwinkel mit Sichtschutz aus Holz über den Winkelementen (act. G 8.7/4).

A.b.

Die von C.__ und D.__, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Marcel Landolt, gegen das Bauvorhaben erhobene Einsprache wies die Bau- und Umweltkommission E.__ mit Beschluss vom 28. August 2017 ab und erteilte die Baubewilligung. Zur Begründung hielt sie fest, dass 1999 im Rahmen einer Ausnahmegewilligung die Aufschüttung und eine hinterfüllte Blocksteinmauer mit einer Höhe von 1.5 m bewilligt worden sei. In diesem Umfang geniesse die Mauer Bestandesgarantie. Die darüberhinausgehende und schon bestehende, jedoch nicht bewilligte Höhe der Aufschüttung sei nachträglich bewilligungsfähig, weil vom gestalteten Terrain aus gemessen die maximal zulässige Aufschüttung noch nicht ausgeschöpft sei. Es gebe, abgesehen vom Strassengesetz (StrG, sGS 732.1), keine öffentlichrechtlichen Normen, welche die Höhe des Sichtschutzes einschränken würden. Sodann sei der Sichtschutz in üblicher Art gestaltet und vom öffentlichen Raum kaum einsehbar. Ausserdem sei der Charakter des Quartiers uneinheitlich. Es liege keine Verunstaltung vor. Die privatrechtliche Einsprache sei auf den Zivilrechtsweg zu verweisen (act. G 8.7/23). Den gegen diesen Beschluss von Rechtsanwalt Landolt für C.__ und D.__ erhobenen Rekurs (act. G 8/1, G 8/3) hiess das Baudepartement des Kantons St. Gallen, nachdem es am 13. März 2018 einen Augenschein an Ort durchgeführt hatte (act. G 8/14 f.), mit Entscheid vom



St.Galler Gerichte

29. April 2019 im Sinn der Erwägungen gut und hob den Beschluss vom 28. August 2017 auf (act. G 2/2).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Dr. Karl Gehler, LL.M, für A.__ und B.__ mit Eingabe vom 14. Mai 2019 Beschwerde. Er stellte die Rechtsbegehren, der Rekursentscheid vom 29. April 2019 sei aufzuheben (Ziff. 1). Der Beschluss vom 28. August 2017 sei zu bestätigen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdegegner (act. G 1).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 17. Juni 2019 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 7). Die Beschwerdebeteiligte verzichtete auf die Einreichung einer Vernehmlassung (act. G 10). In der Vernehmlassung vom 30. August 2019 beantragte Rechtsanwalt Landolt für die Beschwerdegegner, die Beschwerde sei abzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführer (act. G 13).

B.c.

Mit Stellungnahme vom 4. Oktober 2019 bestätigte der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer seinen Standpunkt (act. G18). Hierzu äusserte sich der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 15. November 2019 (act. G 24). Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte verzichteten auf eine weitere Äusserung (act. G 25).

B.d.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind als Baugesuchsteller und Adressaten des angefochtenen Entscheids sowie



Eigentümer der Liegenschaft auf Grundstück Nr. 0001 zur Ergreifung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 14. Mai 2019 (act. G 1) entspricht zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Der erstinstanzliche Entscheid der Beschwerdebeteiligten erging am 28. August 2017 (act. G 8.7/23) und damit vor Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049). Auf das strittige Bauvorhaben ist somit - neben dem Baureglement der Stadt E. (BauR) vom 2. März 2009 mit Nachtrag vom 19. März 2012 - das bis 30. September 2017 gültig gewesene Baugesetz (nGS 8, 134; BauG) anwendbar, soweit die Anwendung des PBG für die Baugesuchsteller nicht günstiger ist (Art. 173 PBG).

2.

2.1.

Streitig ist, ob die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid den Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 28. August 2017 (Bewilligung des Baugesuchs vom 16. Juni 2016 betreffend Änderung der hinterfüllten Blocksteinmauer auf dem Grundstück der Beschwerdeführer) zu Recht aufhob. Streitig ist dabei vorab, ob bei der Festlegung der Höhe der hinterfüllten Blocksteinmauer bzw. der Aufschüttung vom gestalteten (tatsächlichen) oder vom gewachsenen Terrain auszugehen ist. Nach Art. 18 Abs. 3 BauR sind Terrainveränderungen, insbesondere Aufschüttungen, Stützmauern und Ausgrabungen, ansprechend zu gestalten und haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen. Natürlich gestaltete Böschungen dürfen eine Neigung von maximal 2:3 aufweisen. Die maximal zulässige Schütthöhe darf 2.5 m nicht übersteigen. Zu dieser Bestimmung findet sich im BauR eine graphische Darstellung, welche für die Festlegung der Auffüllung (Schütthöhe) von maximal 2.5 m vom gewachsenen Terrain ausgeht. In VerwGE B 2011/77 vom 20. März 2012 (GVP 2012 Nr. 22) bestätigte das Verwaltungsgericht die Praxis, wonach der gewachsene Boden für die Feststellung des Niveaupunktes bzw. der zulässigen Gebäudehöhe grundsätzlich an Hand des noch feststellbaren natürlich gewachsenen Geländes bestimmt wird und nicht an Hand des künstlich geschaffenen im Zeitpunkt der Baueingabe. Für die Festlegung des natürlich gewachsenen Terrains ist in erster Linie auf das letzte bekannte Terrain abzustellen. Ausnahmen sind denkbar, wenn die Veränderungen in Gründen liegen, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers liegen und wenn diese nicht



wiederhergestellt werden können, ohne dass dies zu stossenden Ergebnissen führen würde. Dies trifft regelmässig bei grossflächigen Geländeänderungen zu, die beispielsweise im Zusammenhang mit einem Strassenprojekt realisiert wurden (VerwGE B 2011/77 a.a.O., E. 4.4.2-4.4.4; zum Begriff des "gewachsenen Bodens" vgl. auch VerwGE B 2008/143 und 149 vom 14. Mai 2009, E. 3.1).

2.2.

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid unter anderem dar, die Rechtsprechung zur Festlegung des gewachsenen Terrains bei der Bestimmung der Gebäudehöhe sei auch auf die Messung der Höhe von Aufschüttungen anwendbar. Bei der Bemessung der Höhe von nicht hinterfüllten Mauern stelle sie (die Vorinstanz) auf das gestaltete Terrain ab; letzteres gelte nicht bei hinterfüllten Mauern und anderen Aufschüttungen. Werde davon ausgegangen, dass die 1999/2000 erfolgte kleinräumige Geländeangepassung (weiter zurückliegende Geländeangepassungen seien nicht bekannt) nicht mehr rückgängig gemacht werden könne, sei dies darin begründet, dass das EFH der Beschwerdeführer und dessen Umgebungsgestaltung auf die heute bestehende Terrainhöhe ausgerichtet sei. Dies liege aber im Verantwortungsbereich der Beschwerdeführer. Nicht ersichtlich sei, weshalb eine Wiederherstellung zu stossenden Ergebnissen führen sollte. Daran ändere nichts, dass die Beschwerdegegner im Jahr 1999 ihre Einwilligung zur Terrainumgestaltung und zur Erstellung der hinterfüllten Stützmauer erteilt hätten. Keiner der Ausnahmetatbestände komme zur Anwendung und die Höhe der Aufschüttung sei vom natürlichen Terrain aus zu messen. Die aktuellen Baugesuchunterlagen würden keine Angaben zum natürlichen Terrain enthalten, wohingegen sich in den Plänen zur Terrinaufschüttung und Erstellung der Blocksteinmauer von 1999 Angaben zum natürlichen Terrain fänden. Hierauf seien die Beschwerdeführer zu behaften. Gemäss Plan "Grundriss, Erdgeschoss" vom 23. November 1999 (act. G 8.7/0) habe das gewachsene Terrain im Südwesten des Grundstücks bei 421.40 m.ü.M. und im Südosten der geplanten Mauer bei 421.93 m.ü.M. gelegen. Für den Mittelteil des Grundstücks fehlten zahlenmässige Angaben. Aufgrund der gestrichelten Linienführung des gewachsenen Terrains auf dem Plan "Südfassade, Schnitt auf der Grenze" vom 23. November 1999 lasse sich jedoch feststellen, dass in diesem Bereich eine tiefere Lage wie im Osten und Westen vorgelegen haben müsse. Somit sei für die Bestimmung der Höhe der zu bewilligenden Terrainveränderung auf das ursprünglich natürliche Terrain, wie es in den Baugesuchsplänen von 1999 festgelegt worden sei, abzustellen (act. G 2/2 S. 7 f.).

Im Plan vom 26. Mai 2016 (act. G 8.7/4 Beilage) messe die Mauer und die Aufschüttung ab dem gestalteten Terrain ca. 3.6 cm und sei damit bei einem Massstab



von 1:50 in der Realität 1.8 m hoch. Der Verlauf des natürlichen Terrains sei im Plan vom 26. Mai 2016 nicht eingezeichnet, weshalb auf die Angaben von 1999 abzustellen sei. Aus den Baugesuchsplänen von 1999 (act. G 8.7/0) ergebe sich, dass das gewachsene Terrain bis zum Mauerfuss im Südosten um 0.87 m (422.8 m.ü.M. - 421.93 m.ü.M.) aufgeschüttet worden sei. Die Aufschüttung bis zum Mauerfuss weiter westlich müsse somit höher gewesen sein. Demnach betrage die Höhe der gesamten Aufschüttung gemäss Baugesuch ab dem natürlichen Terrain im Südosten 2.67 m (hinterfüllte Stützmauer in der Höhe von 1.8 m + Aufschüttung von 1999/2000 bis zum Mauerfuss in der Höhe von 0.87 m). Gegen Westen nehme die geplante Aufschüttung höhenmässig zu. Mit einer Höhe von mind. 2.67 m überschreite die Aufschüttung gemäss Plan vom 26. Mai 2016 die maximale Schütthöhe von 2.5 m gemäss Art. 18 Abs. 3 BauR. Die Änderung der Blocksteinmauer mit aufgesetztem Sichtschutz bzw. die Aufschüttung entlang der Südgrenze verstosse somit gegen die baureglementarischen Vorschriften und sei nachträglich nicht bewilligungsfähig. Die Baubewilligung sei zu Unrecht erteilt worden (act. G 2/2 S. 8-10).

2.3.

Die Beschwerdeführer wenden unter anderem ein, die Vorinstanz habe den Sachverhalt nicht korrekt gewürdigt und sei rechtswidrig davon ausgegangen, dass vorliegend vom gewachsenen und nicht vom gestalteten Terrain zu messen sei. Die mit Beschluss vom 21. Oktober 1999 von der Beschwerdebeteiligten genehmigten Baupläne (act. G 2/3) würden zeigen, dass damals weder eine Aufschüttung noch eine Mauer entlang der gemeinsamen Grenze (Grundstücke Nrn. 0001 und 0002) vorgesehen gewesen sei; es sei eine normale Böschung geplant worden. Die damalige Vorgeschichte werde durch die Vorinstanz komplett ausgeblendet; dies habe zur Rekursgutheissung geführt. Die Terrainaufschüttung gehe auf den Wunsch der Beschwerdegegner zurück, die das Terrain der eigenen Liegenschaft hätten anheben wollen. Die Beschwerdegegner hätten in einer Vereinbarung (act. G 2/12) die bestehende Mauer der Beschwerdeführer bewilligt und sich mit deren Höhe einverstanden erklärt. Die Beschwerdegegner hätten sodann ohne Baubewilligungsverfahren entlang der gleichen Grenze ebenfalls eine Mauer gebaut und diese ab dem gestalteten Terrain gemessen. Durch die geplante Änderung an der Natursteinmauer erfolge bezüglich der Lage der bestehenden Mauer keinerlei Anpassung. Es sei sogar davon auszugehen, dass die geplanten Winkelelemente als Ersatz der oberen Steinreihen leicht hinter die heutige Mauervorderkante zu liegen kämen. Die Betonelemente seien leicht zurückversetzt. Die Mauer bleibe höchstens gleich hoch wie bisher. Aufgrund der Ausgleichung der Oberkante könne gar eine tiefere Maueroberkante erwartet werden. Die effektive Höhe der Mauer von 180 cm ab gestaltetem Terrain sei bewilligungsfähig. Die



Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäss Praxis (Abstellen auf das künstlich geschaffene/gestaltete Terrain anstelle des gewachsenen Bodens) seien vorliegend gegeben. Die Beschwerdegegner hätten auch bei der Erstellung der eigenen Mauer auf das gestaltete Terrain abgestellt. Eine Wiederherstellung wäre schon deshalb stossend, weil die Aufschüttung von den Beschwerdegegnern gewünscht worden sei und weil nicht nur die Natursteinmauer komplett abgebaut werden müsste, sondern auch sämtliche Installationen auf Seiten der Beschwerdegegner (Fotos 5, 7, 8, 9, 12 in act. G 2/7). Nachdem die Aufschüttung auf Wunsch der Beschwerdegegner erfolgt sei, erweise sich auch ihr Rekurs gegen die Baubewilligung als rechtsmissbräuchlich. Stelle man auf das gestaltete Terrain ab, so entstünden weder den Nachbarn noch der Allgemeinheit Nachteile. Es gehe nicht um einen Neubau einer Mauer, sondern um eine Abänderung einer bereits bestehenden Mauer, um darauf eine Absturzsicherung bzw. einen Sichtschutz zu erstellen. Für Änderungen an der Mauer könne nicht mit dem gewachsenen Terrain argumentiert werden. Alle Aufbauten auf der Liegenschaft der Beschwerdegegner seien vom gestalteten Terrain aus gemessen worden. Noch während des laufenden Rekursverfahrens hätten die Beschwerdegegner ihre Pergola komplett erneuert und diese wiederum vom gestalteten Terrain aus gemessen. Der Rechtsmissbrauch sei augenscheinlich. Beim Bauprojekt der Beschwerdeführer handle es sich um ein Paradebeispiel der Anwendung der Ausnahmeregelung (Abstellen auf den gestalteten Boden) gemäss Praxis. Alle Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung seien erfüllt. Die Betonwinkelelemente würden so gewählt, dass die Höhe der Mauer 1.8 m *ab gestaltetem Terrain* nicht übersteige. Da die Hinterfüllung der Mauer ohnehin nicht 1.8 m Höhe aufweise, würden die Winkelelemente etwas tiefer sein, und die gesamte Mauer werde wohl höchstens 1.7 m erreichen. Damit werde die geänderte Mauer tiefer als die bestehende Natursteinmauer. Auch die gewählte Materialänderung sei nicht derart, dass sie nicht in das Quartier passen würde. Ein bunter Materialmix im ganzen Quartier führe dazu, dass sich auch die geringfügige Anpassung der Beschwerdeführer in die Umgebung einfügen werde (act. G 1).

3.

3.1.

Vorweg ist festzuhalten, dass die von den Beschwerdeführern geschilderten Umstände (Vorgeschichte) betreffend die Erstellung der Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Nrn. 0001 und 0002 im Jahr 1999 (act. G 1 Rz. 9-11) für das vorliegende Verfahren, in welchem es einzig um das Bauprojekt der Beschwerdeführer betreffend Änderung der bestehenden Blocksteinmauer und Erstellung eines Sichtschutzes geht, zum grössten Teil keine unmittelbare Bedeutung haben. Auch wenn die Aufschüttung des Terrains



zwischen den Liegenschaften auf einen Vorschlag der Beschwerdegegner zurückgegangen sein mag (act. G 1 Rz. 12; act. G 2/5), steht doch fest, dass die Aufschüttung den Beschwerdeführern wie den Beschwerdegegnern in gleicher Weise diene, da sich die nutzbare Fläche durch die Ausebnung auf den beiden Grundstücken vergrösserte. Hinsichtlich der Aufschüttung einigten sich die Parteien (vgl. act. G 2/4 und 2/5). Nicht entscheidend erscheint sodann, dass die Mauer in drei oder vier Lagen unterschiedlich grosser Natursteine (und nicht mit regelmässig gehauenen Blöcken) gebaut wurde (act. G 1 Rz. 13). Zu klären ist vielmehr die Frage, ob bzw. inwiefern die Mauer mit der nachgesuchten Änderung die bewilligte Höhe einzuhalten vermag. Im Weiteren vermögen auch die Ausführungen betreffend Erstellung einer Pergola und betreffend Bau einer Mauer im östlichen Teil der gemeinsamen Grenze durch die Beschwerdegegner (act. G 1 Rz. 14 f. und Rz. 17, G 18 Rz. 9 f.) keinen Beitrag zur Erledigung des vorliegenden Verfahrens zu liefern, zumal jene Mauer offenbar ihrerseits Gegenstand eines bei der Beschwerdebeteiligten noch hängigen Verfahrens ist (vgl. act. G 13 Rz. 11). Die von den Beschwerdeführern in diesem Zusammenhang (act. G 1 Rz. 15 zweiter Absatz) als rechtswidrig gerügte Ungleichbehandlung hinsichtlich Höhenmessung (bei der von den Beschwerdegegnern erstellten Mauer) vom gestalteten Terrain aus sowie der in diesem Zusammenhang erhobene Rechtsmissbrauchsvorwurf (act. G 18 Rz. 11) sind daher vorliegend nicht zu untersuchen. Immerhin ist festzuhalten, dass die von den Beschwerdeführern beantragte Änderung der Mauer mit Entfernung der obersten zwei Reihen Blocksteine und Ersetzung derselben durch Betonwinkel und mit einem Sichtschutz aus Holz (act. G 8.7/4) Anlass/Auslöser für die Überprüfung der Rechtmässigkeit der Mauer einschliesslich der Messweise der Mauerhöhe im Rechtsmittelverfahren war.

Was die zwischenzeitlich erneuerte Pergola der Beschwerdegegner betrifft (act. G 1 Rz. 21, G 18 Rz. 9 f.), so gehört diese ebenfalls nicht zum Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Der in diesem Zusammenhang erhobene Rechtsmissbrauchsvorwurf ist daher nicht zu untersuchen, zumal die Beschwerdeführer diesbezüglich offenbar bereits bei der Baubewilligungsbehörde vorstellig geworden sind (vgl. act. G 1 Rz. 21 am Schluss und G 19/22). Immerhin ist zu vermerken, dass die Baubewilligungsbehörde für die ursprüngliche Pergola vom gewachsenen (nicht aufgeschütteten) Terrain ausgegangen war und eine Ausnahmegewilligung erteilt hatten (vgl. act. G 14/1).

3.2.

Auszugehen ist vorliegend von der in E. 2.1 geschilderten langjährigen, vom Verwaltungsgericht bestätigten Praxis der Vorinstanz, wonach die Bestimmung der



Mauerhöhe grundsätzlich an Hand des noch feststellbaren natürlich gewachsenen Geländes erfolgt und dabei in erster Linie auf das letzte bekannte Terrain abzustellen ist. Das Abstellen auf das künstlich geschaffene Gelände kommt im Sinn einer Ausnahme in Betracht, wenn das gewachsene Terrain nicht mehr feststellbar oder wenn die Geländeänderungen durch Umstände begründet sind, die nicht in der Verantwortung des Grundeigentümers bzw. seines Rechtsvorgängers liegen und diese nicht wiederhergestellt werden können, ohne dass dies zu stossenden Ergebnissen führen würde. Nachdem konkret das gewachsene Gelände wie dargelegt noch feststellbar ist und die Beschwerdeführer die Geländeänderungen (Aufschüttungen) 1999/2000 zusammen bzw. einvernehmlich mit den Beschwerdegegnern vorgenommen hatten (vgl. vorstehende E. 3.1 und Sachverhalt A.a), liegt die Terrainveränderung in ihrer eigenen (Mit-)Verantwortung. Ein Abstellen auf das künstlich geschaffene Gelände entfällt bereits aus diesem Grund. Die weitere Frage, ob die Wiederherstellung zu stossenden Ergebnissen führen würde, kann somit grundsätzlich offenbleiben. Immerhin ist hierzu festzuhalten, dass die Beschwerdeführer ein stossendes Ergebnis einer Wiederherstellung nicht damit begründen könnten, dass nicht nur ihre Natursteinmauer, sondern auch sämtliche Installationen auf Seiten der *Beschwerdegegner* abgebaut werden müssten (act. G 1 Rz. 20d), nur um ihr eigenes (von den Beschwerdegegnern nicht gewünschtes) Projekt bewilligt zu erhalten. Auch wenn die Aufschüttung des Terrains zwischen den Liegenschaften von den Beschwerdegegnern angeregt worden war (act. G 2/5), stimmten die Beschwerdeführer diesem Vorschlag zu. Hieraus liesse sich somit ebenfalls kein stossendes Ergebnis ableiten. Im Übrigen bilden Wiederherstellungsmassnahmen als solche und deren Voraussetzungen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Solche wären von der Beschwerdebeteiligten gegebenenfalls erst noch zu verfügen.

3.3.

In der nachbarschaftlichen Vereinbarung vom 20. Januar 2001 (act. G 2/12) willigten die Beschwerdegegner in eine Weiterführung der Mauer im Süden des Grundstücks der Beschwerdeführer um eine weitere Steinreihe nach Westen ein. Die Mauer war 1999/2000 nach Lage der Pläne mit einer sichtbaren Höhe von 1.5 m (aufgeschüttetes Terrain 422.8 m.ü.M., Oberkante Mauer 424.3 m.ü.M.; vgl. act. G 8.7/0 [Plan "Projektänderung Umgebung/Pergola"] sowie act. G 2/12 Beilagen ["Anpassung Terraingestaltung/Planzung Baum"]) bewilligt worden. Ab dem gewachsenen Terrain (in den vorerwähnten Planunterlagen mit 421.4 m.ü.M. angegeben) ergibt sich daraus eine Höhe von 2.9 m. Das damalige Einverständnis der Beschwerdegegner bezieht sich somit auf die bewilligte Mauer-Oberkante von 424.3 m.ü.M.



Die Vorinstanz ging im angefochtenen Entscheid wie dargelegt von einer Höhe der bestehenden Mauer und der Aufschüttung ab dem gestalteten Terrain von 1.8 m - letzteres wird von den Beschwerdeführern als zutreffend bestätigt (act. G 18 Rz. 8) - aus und leitete aus den Baugesuchsplänen von 1999 (act. G 8.7/0) eine Aufschüttung des gewachsenen Terrains bis zum Mauerfuss im Südosten um 0.87 m (422.8 m.ü.M. - 421.93 m.ü.M.) ab. Bezüglich der von den Beschwerdeführern unter Hinweis auf eine Planskizze der H.__ AG vom 7. Mai 2018 und ein Schreiben der Beschwerdebeteiligten vom 27. August 2019 (act. G 19/22) angeführten Geländehöhe von 1.56 m sowie Setzungen des aufgeschütteten Bodens (act. G 18 Rz. 8 und act. G 19/21) ist festzuhalten, dass sich diese Feststellungen nicht auf die Blocksteinmauer der Beschwerdeführer beziehen. Auf der erwähnten Planskizze ist nach den unbestritten gebliebenen Darlegungen der Beschwerdegegner (act. G 24 Rz. 10) nicht die Blocksteinmauer, sondern eine damals geplante neue Mauer abgebildet. Zudem könnte von der Annahme, dass sich die Blocksteinmauer *im Zeitverlauf* in gleicher Weise wie das aufgeschüttete Gelände setzte, schon insofern nicht ohne Weiteres ausgegangen werden, als bei einer Steinmauer durch das erhebliche Gewicht die Bodensetzung der Aufschüttung zum grossen Teil unmittelbar mit der Mauererstellung eintreten dürfte. Von der Setzung des aufgeschütteten umliegenden Geländes im Zeitverlauf könnte daher nicht auf eine in gleichem Umfang erfolgte Setzung der Steinmauer geschlossen werden. Im Ergebnis resultieren somit aus der erwähnten Geländesetzung für die vorliegende Frage keine beweiskräftigen Tatsachen. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Höhe der gesamten Aufschüttung gemäss Baugesuch ab dem natürlichen Terrain im Südosten mindestens 2.67 m (hinterfüllte Stützmauer mit einer Höhe von 1.8 m [statt der ursprünglich bewilligten 1.5 m, vgl. E. 3.1 zweiter Absatz] zuzüglich Aufschüttung von 1999/2000 bis zum Mauerfuss in der Höhe von 0.87 m) betrage und damit gemäss Plan vom 26. Mai 2016 die maximale Schütthöhe von 2.5 m gemäss Art. 18 Abs. 3 BauR überschreite (vgl. act. G 2/2 S. 8-10), erweist sich als nachvollziehbar und begründet. Dies selbst dann, wenn - wie die Beschwerdeführer vorerst noch geltend machten - von einer Mauerhöhe von höchstens 1.7 m auszugehen wäre (vgl. act. G 1 S. 11 oben). Offen bleiben kann unter diesen Umständen die von den Parteien kontrovers diskutierte (act. G 1 Rz. 23, G 13 Rz. 17 und 32 f., act. G 18 Rz. 13) Einordnung der Mauer in die Umwelt (im Sinn von Art. 15 lit. a BauR) und die Gesamtwirkung (Art. 10 BauR).

Die Vorinstanz ist als Rekursinstanz - den Bereich der Gemeindeautonomie vorbehalten (Art. 46 Abs. 2 VRP) - mit voller Kognition ausgestattet (Art. 46 Abs. 1 VRP), sodass sie im Rahmen der Rechts-, Sachverhalts- und Ermessenskontrolle (BGE 127 II 242) einer



St.Galler Gerichte

aus ihrer Sicht nicht vertretbaren Normanwendung durch die kommunale Behörde die Anwendung versagen kann. Ein Anlass, Zurückhaltung bei der Überprüfung des kommunalen Entscheids zu üben, bestand auch insofern nicht, als nicht die Überprüfung der Ortsplanung bzw. eines Überbauungsplans (vgl. Art. 3 Abs. 2 BauG) in Frage stand. Angesichts der geschilderten Umstände lässt sich nicht beanstanden, dass die Vorinstanz die Änderung der Blocksteinmauer mit aufgesetztem Sichtschutz bzw. die Aufschüttung entlang der Südgrenze als nicht (nachträglich) bewilligungsfähig erachtete.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.

4.2.

Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von CHF 4'000 wird angerechnet und der verbleibende Betrag von CHF 1'000 den Beschwerdeführern zurückerstattet.

4.3.

Die Beschwerdeführer, die Vorinstanz und die Beschwerdebeteiligte haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; (Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Rz. 20 zu Art. 98^{bis} VRP); Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte stellten auch keinen Antrag. Hingegen kommt ein solcher Anspruch den Beschwerdegegnern zu. Ihr Rechtsvertreter reichte keine Kostennote ein. Folglich ist die Entschädigung nach Ermessen festzusetzen. Eine Entschädigung von CHF 3'500 (zuzüglich Barauslagen von CHF 140 [4%] und Mehrwertsteuer) für das Beschwerdeverfahren erscheint als angemessen (Art. 19, 22 Abs. 1 lit. b, Art. 28^{bis} und 29 der Honorarordnung [HonO], sGS 963.75). Zahlungspflichtig sind die Beschwerdeführer.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.



2.

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000, unter Anrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses und Rückerstattung des verbleibenden Betrags von CHF 1'000.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegner ausseramtlich mit CHF 3'500, zuzüglich Barauslagen von CHF 140 und Mehrwertsteuer.