



Fall-Nr.: B 2019/123
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 25.06.2020
Entscheiddatum: 28.05.2020

Entscheid Verwaltungsgericht, 28.05.2020

Baurecht; Gebäudehöhe und Wiederherstellung, Art. 60 Abs. 1 und 2 und Art. 130 Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Bestätigung der Rechtsprechung, wonach der "gewachsene Boden" anhand des noch feststellbaren natürlich gewachsenen Geländes bestimmt wird. Kleinräumige Geländeadjustierungen auf einzelnen Grundstücken bleiben grundsätzlich unbeachtet, es sei denn, der ursprüngliche Terrainverlauf lasse sich nicht mehr feststellen. Konkret genügt eine nachvollziehbare Interpolation, um den ursprünglichen Verlauf ausreichend zu bestimmen. Die streitbetroffenen, vor über 30 Jahren erstellten, aber immer wieder veränderten Kleinbauten auf dem Grundstück des Beschwerdeführers überschreiten die zulässige Gebäudehöhe deutlich. Einige Gebäudeteile halten zudem den Grenzabstand offensichtlich nicht ein. Der Beschwerdeführer stellte bezüglich dieser Teile ein Abbruchgesuch. Die Gemeinde verpflichtete ihn zusätzlich zum Abbruch der Bauten im Grenzabstand. Der Beschwerdeführer ist – angesichts seines Abbruchgesuches – von der Wiederherstellungsverfügung nicht beschwert und nicht zur Rechtsmittelerhebung legitimiert (Art. 45 Abs. 1 VRP, sGS 951.1). Im Übrigen wäre die Beschwerde ohnehin abzuweisen (Verwaltungsgericht, B 2019/123).

Entscheid vom 28. Mai 2020

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Wehrle

Verfahrensbeteiligte

D.__,



St.Galler Gerichte

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Marco Bissig, Breitenstrasse 16, 8852 Altendorf,

gegen

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

Vorinstanz,

und

K.__,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Samuel Droxler, Droxler Rechtsanwälte AG,
Staldenbachstrasse 30, Postfach 43, 8808 Pfäffikon SZ,

sowie

Politische Gemeinde X.__, Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Wiederherstellung sowie Baubewilligung betreffend Abbruch und Neubau von
Nebenbauten (GS-Nr. 000__, A.__-strasse 001__)**



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Zwischen D.__, Eigentümer des Grundstücks Nr. 000__, Grundbuch X.__, – bzw. seiner inzwischen verstorbenen Ehefrau und Rechtsvorgängerin E.__ – und dem Ehepaar K.__ und L.__, Eigentümer des unmittelbar östlich angrenzenden Grundstücks Nr. 001__, besteht seit einigen Jahren ein Nachbarschaftsstreit. Beide Grundstücke liegen nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.__ vom 7. Dezember 1998 in der Wohnzone W2a. Das 1'009 m² grosse Grundstück von D.__ ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 003__ überbaut. Das östliche Nachbargrundstück von K.__ und L.__ ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 004__ überbaut. Die beiden Wohnhäuser stehen sehr nahe beisammen und halten lediglich einen Grenzabstand von 2-3 m (D.__ und E.__) bzw. 1.5 m (K.__ und L.__) ein. Beide steil nach Süden abfallenden Grundstücke werden von Norden her über die A.__-strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) bzw. über den Vorplatz des Grundstücks Nr. 005__ erschlossen (www.geoportal.ch).

Südlich seines Wohnhauses – auf einer Aufschüttung, deren Ausmass und Mächtigkeit umstritten ist – hat D.__ diverse Unterstände und Kleintierställe aus Holz, Wellblech und -plastik erstellt. Die Bauten liegen teilweise direkt an der östlichen Grundstücksgrenze und dienen unter anderem der Haltung von Kaninchen. An der südwestlichen Grundstücksecke befindet sich ein Hühnerhaus. Die östliche Grundstücksgrenze ist teilweise mit hohen, verwitterten Planken verbaut, die aus dem Flugzeugbau stammen. Von dieser Beplankung abgelöste Fasern gelangen unter anderem auf das Nachbargrundstück (zum Ganzen vgl. die Fotos in act. 9a/34). An der Ostseite des Wohnhauses befindet sich ein unbenutzter Hundezwinger, der bis zur beschriebenen Einfriedung heranreicht.

B.

Nachdem K.__ seit Ende April 2014 wiederholt bei der Gemeindeverwaltung der Politischen Gemeinde X.__ interveniert und diese namentlich auf die (aus seiner Sicht) illegalen Nebenbauten aufmerksam gemacht hatte, stellte der Gemeinderat zwar fehlende Bewilligungen fest, mass diesem Umstand aber angesichts einer vermuteten Bestandesdauer dieser Bauten von über 40 Jahren keine Bedeutung mehr zu. K.__ beharrte dennoch mehrmals auf Akteneinsicht in allfällige Bewilligungsunterlagen und verlangte die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes. Die Gemeinde ging nicht auf seine Eingaben ein. Am 28. Juli 2016 erhob K.__ beim Baudepartement Rechtsverweigerungsbeschwerde (vgl. Dossier 9a). Er verlangte sinngemäss, die Gemeinde X.__ sei aufsichtsrechtlich zu verpflichten, die (angeblich) fehlende Notwendigkeit eines Baubewilligungsverfahrens formell zu verfügen und ihm Einsicht in



St.Galler Gerichte

die Akten zu gewähren. Im Rahmen der anschliessenden Instruktion bestätigte D. ___ gegenüber dem Verfahrensleiter des Baudepartements telefonisch, dass die verschiedenen Kleinbauten und Anlagen nicht bereits seit 30 Jahren Bestand hätten, auch wenn er schon früher solche Unterstände aufgestellt gehabt habe. Die Kleinbauten habe er vielmehr laufend erneuert und erweitert (vgl. die Gesprächsnotizen in act. 9a/12). E. ___ und D. ___ gelangten zudem während des Verfahrens zur Auffassung, sie wollten die umstrittenen Nebenbauten abbauen und die Grenzwände ersetzen. Ein entsprechendes Baugesuch reichten sie trotz anderslautenden Beteuerungen nicht ein. Die Gemeinde zeigte ihnen schliesslich im Februar 2017 die Absicht an, nun doch die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu prüfen.

Mit Verfügung vom 23. Mai 2017 verpflichtete der Gemeinderat X. ___ D. ___ und E. ___ zum Abbruch der Nebenbauten östlich ihres Wohnhauses innert dreier Monate ab Rechtskraft, unter Androhung von Ersatzvornahme und Ungehorsamsstrafe. Gegen die Wiederherstellungsverfügung erhoben die beiden am 4. Juli 2017 Rekurs beim Baudepartement (Dossier 9b). Sie machten geltend, bevor der Abbruch der Bauten verlangt werden könne, hätte zuerst das (inzwischen am 12. Mai 2017) eingereichte Baugesuch behandelt werden müssen. Die Wiederherstellung könne nach über 30 Jahren ohnehin nicht mehr verlangt werden, zumal die Bauten direkt an der Grenze zum Grundstück von K. ___ von dessen Rechtsvorgängern jahrelang geduldet worden seien. Zudem sei die Rückbauverfügung unverhältnismässig, weil ein teilweiser Abbruch gar nicht in Erwägung gezogen worden sei.

In der Tat hatte E. ___ zwischenzeitlich (am 12. Mai 2017) ein Baugesuch betreffend "Anpassungen der bestehenden, unbewilligten Nebenbauten an die Bauordnung X." eingereicht (zum Ganzen vgl. act. 9c/5). Geplant war, den ehemaligen gedeckten Hundezwinger vollständig und die Kaninchenställe soweit abzubauen, als sie in einem Abstand von weniger als 2.5 m zur östlichen Grundstücksgrenze stehen. Als Neubauten werden ein 40.58 m² grosser Kaninchenstall und ein 9.09 m² grosser Hühnerstall bezeichnet, wobei es sich offensichtlich um die nachträgliche Bewilligung des bestehenden Hühnerstalles und des verkleinerten, ansonsten aber bestehenden Kaninchenstalles handelt. Während der Auflagefrist erhob K. ___ Einsprache und bemängelte unter anderem eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe des Kaninchenstalles um ca. 30 cm (Norden) bzw. 80 cm (Süden). Mit Entscheid vom 15. August 2017 wies der Gemeinderat X. ___ die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung. Dagegen erhoben K. ___ und L. ___ Rekurs beim Baudepartement (act. 9c/1). Sie machten wiederum geltend, die zulässige Gebäudehöhe werde überschritten, weil der Niveaupunkt auf Höhe des gestalteten statt des gewachsenen



Bodens festgelegt worden sei. Das Terrain sei nämlich aufgeschüttet worden, ebenfalls ohne vorgängige Baubewilligung.

Das Baudepartement führte am 23. März 2018 einen Augenschein durch. Dabei erklärte sich die Gemeinde X.__ bereit, die bisher nicht kontrollierten Niveaupunkte für die nachgesuchten Bauten zu ermitteln und die Gebäudehöhe zu überprüfen. In der Folge kam sie zum Schluss, dass – anders als im Baubewilligungsverfahren angenommen – das gestaltete Terrain über dem gewachsenen liege. Welchen Einfluss diese Erkenntnis auf die erteilte Baubewilligung habe, stellte sie der Beurteilung des Baudepartements anheim (vgl. act. 9c/17).

Der Vorsteher des Baudepartements vereinigte mit Entscheid vom 17. Mai 2019 die Rechtsverweigerungsbeschwerde mit den beiden Rekursverfahren, schrieb die Rechtsverweigerungsbeschwerde als gegenstandslos ab, wies den Rekurs von D.__ (seine Ehefrau war während des Rekursverfahrens verstorben) betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ab und hiess den Rekurs von K.__ betreffend Baubewilligung im Sinn der Erwägungen teilweise – in Bezug auf den (Rest-)Kaninchenstall – gut. Bezüglich der Abbruchbewilligung und der Bewilligung des Hühnerhauses trat er (mangels Beschwer und Begründung) nicht auf den gegen die gesamte Baubewilligung erhobenen Rekurs ein. Er war im Wesentlichen zum Schluss gekommen, dass der übrigbleibende Teil des Kaninchenstalles die Vorgaben über die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht einhalte. Ebenso wenig trat er auf den Rekurs ein, als dieser auch im Namen von L.__ erhoben worden war; diese hatte sich auf Gemeindeebene nicht am Verfahren beteiligt.

C.

Mit Eingabe vom 3. Juni 2019 (act. 1) und Ergänzung vom 8. Juli 2019 (act. 5) erhob D.__ (Beschwerdeführer) gegen den Rekursentscheid des Baudepartements (Vorinstanz) Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Er beantragte, die Dispositiv-Ziff. 2. a-d (Bestätigung der Wiederherstellungsverfügung mitsamt Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen) und 3. b, c, e und f (teilweise, den Kaninchenstall betreffende Aufhebung der Baubewilligung mitsamt Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen) des angefochtenen Entscheids seien aufzuheben, und das Bauprojekt betreffend Abbruch und Neubau von Nebenbauten vom 12. Mai 2017 sei zu bewilligen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz und des Beschwerdegegners K.__. Mit Vernehmlassung vom 3. September 2019 beantragte die Vorinstanz, die Beschwerde sei abzuweisen (act. 8). Die politische Gemeinde X.__ (Beschwerdebeteiligte) liess sich vernehmen, ohne jedoch einen Antrag im Beschwerdeverfahren zu stellen (Stellungnahme vom 23. September 2019 in act. 11).



Der Beschwerdegegner beantragte am 27. September 2019 die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers (act. 12). Der Beschwerdeführer hielt in einer weiteren Eingabe an seinen Anträgen fest (act. 17).

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge, den angefochtenen Entscheid und die Akten wird – soweit wesentlich und erforderlich – in den nachstehenden 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). Der Beschwerdeführer ist grundsätzlich zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP; vgl. aber E. 4 hiernach). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 3. Juni 2019 (act. 1) rechtzeitig erhoben und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 8. Juli 2019 (act. 5) in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten. Soweit der Beschwerdeführer allerdings beantragt, das Bauprojekt betreffend Abbruch und Neubau von Nebenbauten vom 12. Mai 2017 sei zu bewilligen, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Ein solcher Antrag ist nicht nötig. Als Folge des im ordentlichen Rechtsmittelverfahren geltenden Devolutiveffekts hat der Rekursentscheid den ihm zugrundeliegenden erstinstanzlichen und zustimmenden Entscheid der Beschwerdebeteiligten über das Baugesuch zwar vorläufig ersetzt, und dieser selbst kann nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sein (vgl. z.B. BGE 125 II 29 E. 1c mit Hinweisen). Würde der Rekursentscheid jedoch antragsgemäss aufgehoben, würde damit die Baubewilligung der Beschwerdegegnerin bestätigt und rechtskräftig. Bei Gutheissung der Beschwerde würde mithin kein erneuter Entscheid über das Baugesuch notwendig.

2.

2.1.

Die Beschwerde richtet sich gegen die teilweise Aufhebung der Baubewilligung (E. 3) und gegen die Abweisung des Rekurses betreffend Abbruchverfügung (E. 4 und 5).



2.2.

Vorab zu entscheiden ist die Frage nach dem anwendbaren Recht. Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz vom 5. Juli 2016 (sGS 731.1, nGS 2017-049, PBG) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist das bisherige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (sGS 731.1, BauG) aufgehoben worden (Art. 172 PBG). Gemäss Art. 173 PBG sind die bei Vollzugsbeginn hängigen Baubewilligungsverfahren nach jenem Recht zu beurteilen, welches im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte (vgl. Abs. 1). Vorbehalten bleibt die Anwendung neuen Rechts, soweit es für die Baugesuchsteller günstiger ist (Abs. 2). Weil das neue PBG erst während der Rekursverfahren in Kraft getreten ist, beurteilt sich der vorliegende Rechtsstreit weiterhin nach den Bestimmungen des BauG in der Fassung vom 1. Januar 2015 (nGS 32-47; vgl. auch Kreisschreiben des Baudepartements vom 8. März 2017, "Übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz", S. 4 f., www.bauen.sg.ch; ferner BGE 141 II 393 E. 2.4 mit Hinweisen, in: Pra 105 [2016] Nr. 52, und G. Müller, Zulässigkeit der begünstigenden Rückwirkung, in: ZBI 118/2017, S. 268 ff., S. 273 ff.).

3.

Die Vorinstanz gelangte zur Auffassung, dass beim zu belassenden Teil des Kaninchenstalles die zulässige Gebäudehöhe überschritten werde. Sie hat deshalb die Baubewilligung teilweise aufgehoben. Die Abbruchbewilligung für die östlichen Gebäudeteile und die Baubewilligung für das Hühnerhaus sind hiervon nicht tangiert; die Bewilligung ist diesbezüglich rechtskräftig.

3.1.

Die Gebäudehöhe bezeichnet den senkrechten Abstand zwischen dem Niveaupunkt und dem ausgemittelten Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante in der Fassadenmitte. Als Niveaupunkt gilt der Schwerpunkt des Gebäudegrundrisses auf dem gewachsenen Boden (Art. 60 Abs. 1 und 2 BauG). Bei ungleich hohen Traufhöhen wird die Gebäudehöhe ausgemittelt (Art. 26 Abs. 1 des Baureglements der politischen Gemeinde X. vom 22. Oktober 2015, BauR). Bei nebeneinander oder übereinander zusammengebauten Gebäudeteilen wird die Gebäudehöhe für jeden einzelnen Gebäudeteil separat ermittelt (Art. 26 Abs. 2 BauR). Nebenbauten sind freistehend und weisen keine oberirdische Verbindung zu einer Hauptbaute auf. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 3.5 m (Art. 20 Abs. 1 BauR). Sie dürfen zu Hauptbauten auf dem gleichen Grundstück einen verminderten Gebäudeabstand von 2 m aufweisen (vgl. Art. 20 Abs. 3 BauR). Ferner dürfen sie einen verminderten Grenzabstand und gegenüber



Gemeindestrassen und -wegen einen verminderten Strassenabstand von je 2 m aufweisen (Art. 20 Abs. 4 BauR).

3.2.

"Gewachsener Boden" ist ein unbestimmter Rechtsbegriff des kantonalen Rechts (VerwGE B 2011/151 vom 20. März 2012 E. 2.1 mit Hinweis). Nach ihm bestimmt sich die Messweise der Gebäudehöhe, ferner ist er bei den abstandsbefreiten unterirdischen Bauten, bei der Anrechenbarkeit von Untergeschossen oder zur Bestimmung der Fassaden- und Gebäudelänge massgebend (VerwGE B 2011/77 vom 20. März 2012 E. 4.3.2. mit Hinweis). Das Verwaltungsgericht hat die in E. 4.4 des angefochtenen Entscheids wiedergegebene Praxis des Baudepartements bereits mehrfach – zuletzt im Entscheid B 2019/105 vom 31. März 2020 E. 3 – bestätigt, wonach der "gewachsene Boden" grundsätzlich anhand des noch feststellbaren natürlich gewachsenen Geländes bestimmt wird und nicht anhand des künstlich geschaffenen im Zeitpunkt der Baueingabe. Eine in der Praxis anderer Kantone übliche, feste zeitliche Frist, nach deren Ablauf gestaltetes Terrain ohne weiteres zu gewachsenem wird, besteht im Kanton St. Gallen nicht (auch nicht nach neuem Recht, vgl. Art. 78 PBG). Kleinräumige Geländeanpassungen auf einzelnen Grundstücken bleiben demnach grundsätzlich unbeachtlich. 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 (BR 5/2013 S. 271 [405] mit Hinweis auf GVP 2012 Nr. 22 bzw. VerwGE B 2011/106 vom 20. März 2012 E. 5.2). Dem widerspricht auch die bereits früher publizierte Praxis nicht, wonach bei einem Terrain, dessen ursprünglicher Verlauf sich heute nicht mehr feststellen lässt und das nicht missbräuchlich verändert wurde, für die Gebäude- und Firsthöhe auf den heutigen Grund abzustellen ist (VerwGE B 2011/77 vom 20. März 2012 E. 4.4.3. mit Hinweis; zum Ganzen vgl. auch VerwGE B 2012/69 und 70 vom 19. Dezember 2013 E. 4.3 und B 2011/106 vom 20. März 2012 E. 5.2).

3.3.

Die Vorinstanz führte aus, die Beschwerdebeteiligte habe nicht nur unvollständige Gesuchsunterlagen toleriert, sondern auch darauf verzichtet, den darin angegebenen Niveaupunkt zu kontrollieren. Dies, obwohl bereits aus den Plänen hervorgehe, dass das Baugrundstück talseitig aufgeschüttet und zuunterst mit einer 1.5 m hohen und hinterfüllten Stützmauer versehen sei. Dass gar keine Geländeänderungen



stattgefunden hätten, sei entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers klar falsch. Diese Behauptung widerspreche nicht nur den Wahrnehmungen vor Ort, sondern auch den selbst eingereichten Plänen. Es handle sich um eine kleinräumige, auf das Baugrundstück beschränkte Anpassung des natürlichen Geländeverlaufs. Letzterer lasse sich anhand des umliegenden Geländes, von Landkarten oder von Geländeschlitzern eruieren. Aus den (im Rekursverfahren durch den Geometer, vgl. act. 9c/17) ergänzten Unterlagen könne herausgelesen werden, dass die heute vorhandenen Kaninchenställe – bei einem Niveaupunkt von 477.0 m ü. M. und einem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante der Pultdächer irgendwo im Bereich von 481.69, 481.17, 481.07 und 480.93 m ü. M. – die zulässige Gebäudehöhe von 3.5 m klar überschritten. Dies gelte selbst dann, wenn man einen Niveaupunkt über alle Gebäudeteile festlege, statt die Höhen für jeden Gebäudeteil separat zu bestimmen. Beim (nach den Gesuchsunterlagen) verkleinerten Kaninchenstall verstärke sich die Höhenüberschreitung noch, weil dessen Niveaupunkt weiter südlich bzw. hangabwärts liege als vom Geometer bezeichnet. Dieser habe nämlich den Niveaupunkt des bestehenden Gebäudes ermittelt. Die Aufschüttung wirke sich damit noch stärker vermindern auf die (noch) zulässige Gebäudehöhe ab dem gestalteten Terrain aus.

3.4.

Die Beschwerdebeteiligte hatte sich in der Baubewilligung vom 15. August 2017 noch auf den Standpunkt gestellt, das gewachsene Terrain könne nicht mehr ermittelt werden, und stattdessen auf das gestaltete Terrain abgestellt, wie es in den Fassadenplänen ersichtlich ist. Insbesondere hatte sie zwei separate Gebäudehöhen für den westlichen und den östlichen Gebäudeteil ermittelt, weil diese in der Höhe gestaffelt seien. Und schliesslich hatte sie argumentiert, die maximal zulässige Gebäudehöhe von 3.5 m sei bereits deshalb eingehalten, weil keine der Fassaden mehr als 3 m hoch sei (act. 9c/5/4). Am Rekursaugenschein vom 23. März 2018 stellte der Verfahrensleiter der Vorinstanz eine erhebliche Aufschüttung des Baugeländes fest (vgl. act. 9c/14). Man habe daher vereinbart, dass die Beschwerdebeteiligte das gewachsene Terrain durch ihren Geometer nachprüfen lasse und alsdann die umstrittenen Höhen der Nebenbauten neu beurteile. Nach Vornahme der entsprechenden Abklärungen ging nun auch die Beschwerdebeteiligte davon aus, dass das gewachsene Terrain unter dem gestalteten liege, hielt aber die Erkenntnisse des Geometers zurück (act. 9c/15). Gleichzeitig beantragte sie, die Rekursinstanz solle anhand der neuen (und doch zurückgehaltenen) Festlegung des Niveaupunktes entscheiden. Erst nach erneuter Nachfrage durch die Vorinstanz legte sie den Bericht des Geometers offen (act. 9c/16 und 17). Die Q. __ AG führte darin aus, sie habe im März 2017 die bestehenden Bauten und diversen Mauern auf dem Grundstück Nr.



St.Galler Gerichte

000__ in Lage und Höhe aufgenommen. Unter Einbezug dieser Unterlagen seien nun die Niveaupunkthöhen der beiden Nebenbauten (Kaninchenstall und Hühnerhaus) bestimmt bzw. interpoliert worden. Zusätzlich seien die ungeglätteten Höhenkurven aus dem DTM-AV (digitales Terrainmodell) integriert worden. Die interpolierte Niveaupunkthöhe des Kaninchenstalles betrage 477 m ü. M.

Wie aus der Planbeilage ersichtlich ist und die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, betrifft die Aussage über den Kaninchenstall das bestehende Gebäude und nicht den Rest, der nach dem Baugesuch davon stehen gelassen werden soll. Dass der nördliche, hangaufwärts gelegene und abzubrechende Gebäudeteil fälschlicherweise mitberücksichtigt worden ist, führt dazu, dass der Niveaupunkt weiter südlich (bzw. hangabwärts) zu verschieben ist und damit sogar noch unter den angegebenen 477 m ü. M. liegt.

3.5.

All dies ist in den Augen des Beschwerdeführers falsch. Seine im Rekursverfahren vergeblich vertretene Auffassung, wonach sein Grundstück nicht aufgeschüttet sei, untermauerte er im Beschwerdeverfahren mit einem Privatgutachten der Y.__ AG (act. 6/2, Gutachten Y.__). Darin wird ausgeführt, der Niveaupunkt des Kaninchenstalles von 477 m ü. M. (gemäss Rekursentscheid) befinde sich rund 1.0 bis 2.5 m unter der Geländeoberfläche, was nur mit massiven Aufschüttungen in diesem Bereich möglich wäre. Das Grundstück liege jedoch an einem ausgesprochen steil nach Süden abfallenden Hang. Geländeanpassungen und Aufschüttungen von mehr als 1 m würden bei den konkreten geologischen Gegebenheiten (lockergesteinsdominierter, rutschgefährdeter Steilhang) in der Regel massive Stützkonstruktionen erfordern. Der Kaninchenstall sei in den frühen 70er Jahren erstellt und seither nicht wesentlich verändert worden. Auf seiner Westseite befinde sich ein alter Baum, der eine Anhebung des Geländes um mehr als wenige Dezimeter nicht überlebt hätte. Die talseitige Foundation des Kaninchenstalles – das Niveau sei (wie bei leichten Holzbauten in steilem Gelände üblich) mit in einen Magerbetonpfropfen versetzten, betongefüllten Zementrohren ausgeglichen worden – belege, dass die Geländehöhe auf der Talseite immer noch dem "gewachsenen Gelände im Zeitpunkt seiner Erstellung" entspreche. Grössere Auffüllungen oder Geländeänderungen von mehr als einigen Dezimetern seien auch vor der Erstellung des Kaninchenstalles äusserst unwahrscheinlich. Der erwähnte Baum hätte dies nicht überlebt, und Auffüllungen ohne Stützmassnahmen dürften im steilen Hang kaum stabil geblieben sein. Die rund 3 bis 4 m (recte: maximal 2.5 m) südlich des Kaninchenstalles verlaufende Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze sei erst nach dem Kaninchenstall erstellt worden (vor 20 bis 30



Jahren). Bei einer Sprunghöhe von 1.4 bis 1.6 m sei (aufgrund der natürlichen Hangneigung und der Höhenverhältnisse) lediglich der Erdmaterialkeil zwischen Kaninchenstall und Stützmauer, nicht aber der hinterliegende Bereich des Kaninchenstalles zusätzlich aufgefüllt worden. Das Gutachten kommt zum Schluss, realistischerweise liege der Niveaupunkt rund 1.5 m (+/- 0.3 m) höher als die von der Vorinstanz definierten 477.0 m ü. M. Damit sei die zulässige Gebäudehöhe eingehalten.

Bereits zuvor, nach einer Besprechung und Begehung in Anwesenheit des Beschwerdeführers am 27. Mai 2019, hielt die Q. AG fest, der Beschwerdeführer habe auf Gebäudeeckpunkte und Baudetailpunkte (einbetonierte Röhrensockel, Betonelemente etc.) hingewiesen, die gemäss seinen Kenntnissen und Erinnerungen dem damaligen gewachsenen Terrain noch immer entsprechen würden. Diese Elemente seien – da nicht bekannt – bei der Beurteilung vom März 2018 nicht berücksichtigt worden und würden – je nach Gewichtung – eine höhere Kote ergeben.

3.6.

Der Beschwerdeführer beanstandet damit die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung.

3.6.1.

Ein Sachverhalt ist unrichtig festgestellt, wenn aus den vorhandenen Beweismaterialien unrichtige Schlüsse gezogen werden, insbesondere indem der Sachverhalt falsch oder aktenwidrig festgestellt wird oder indem Beweise unrichtig gewürdigt werden. Unvollständig ist die Sachverhaltsfeststellung, wenn entscheidrelevante Umstände nicht oder nicht ausreichend abgeklärt wurden (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 587 f.). Bereits im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren gilt der Untersuchungsgrundsatz (Art. 12 Abs. 1 VRP) lediglich beschränkt. Nach Art. 12 Abs. 2 VRP sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen, wenn zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig sind (vgl. z.B. VerwGE B 2015/309 vom 26. April 2017 E. 4.3 mit Hinweisen). Der Untersuchungsgrundsatz wird zudem durch die Mitwirkungspflicht der Parteien relativiert. Kann von den Privaten nach den Umständen eine Handlung oder eine Äusserung erwartet werden und bleibt eine solche aus, so haben die Behörden nicht von sich aus nach Tatsachen zu forschen, die nicht aktenkundig sind. Eine Mitwirkungspflicht besteht insbesondere für die Beschaffung von Unterlagen, welche nur die Parteien liefern können, und für die Abklärung von Tatsachen, welche eine Partei besser kennt als die Behörde (vgl. statt vieler VerwGE B 2013/172 vom 19. August 2014 E. 2.1 mit Hinweisen).



3.6.2.

Sowohl das nicht streitige als auch das streitige Verwaltungsverfahren ist vom Grundsatz der freien Beweiswürdigung beherrscht (Art. 21 Abs. 3 VRP; vgl. zum Ganzen auch R. Widmer, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar VRP, N 9 zu Art. 21 VRP), wonach die Bewertung der einzelnen Beweise nicht starren Regeln folgt. Die Gewichtung der einzelnen Beweismittel soll sich aus der inneren Qualität, d.h. aus der anzunehmenden Übereinstimmung mit der Wirklichkeit, ergeben und nicht durch äussere Eigenart. Mit Bezug auf Gutachten einer von der Verwaltungsbehörde bestellten Fachperson bedeutet dies, dass die Behörde auch an deren Ergebnisse grundsätzlich nicht gebunden ist. Allerdings muss sie praxismässig triftige Gründe im Sinne von gewichtigen, zuverlässig begründeten Tatsachen oder Indizien anführen, welche die Überzeugungskraft des Gutachtens ernsthaft erschüttern, um davon abzuweichen. Darunter fallen etwa innere Widersprüche, offensichtliche Lückenhaftigkeit oder irrtümliche tatsächliche Feststellungen. Eine abweichende Beweiswürdigung ohne Vorliegen derartiger Momente ist willkürlich. Gegen das Willkürverbot verstossen kann ebenfalls, wenn – statt ergänzende Abklärungen anzuordnen – auf ein aus triftigen Gründen angezweifelt Gutachten abgestellt wird (vgl. VerwGE B 2016/7 vom 28. Juni 2016 E. 5.2 mit Hinweisen). Gutachten, die von Privaten in Auftrag gegeben worden sind, profitieren nicht von dieser Privilegierung. Aufgrund des Auftragsverhältnisses der Fachperson sind sie wie die übrigen Beweismittel frei zu würdigen (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 618; bestätigt u.a. in VerwGE B 2017/59 vom 23. März 2018 E. 4.1).

3.6.3.

Dem Baueingabeplan "Grundrisse, Fassaden" (vgl. act. 9c/5/6) können insbesondere die Terrainhöhen entnommen werden, die von der Q. AG im Zusammenhang mit dem Baugesuch erhoben worden sind. Entlang der südlichen und der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen Stützmauern. An der südöstlichen Grundstücksecke beträgt die Sprunghöhe der Stützmauer bzw. die maximale Höhendifferenz 2.24 m (475.88 / 478.12 m ü. M.). Im Bereich der nordöstlichen Gebäudeecke des Wohnhauses beträgt die Höhe 481.40 m ü. M. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze (bis zur südöstlichen Ecke) fällt das Gelände demnach auf einer Distanz von ca. 25 m auf 475.88 m ü. M., d.h. um 5.52 m ab. Dies ergibt eine durchschnittliche Hangneigung von ca. 20 Prozent. Geht man davon aus, dass das gewachsene Terrain ungefähr gleichmässig geneigt war, kommt der um ca. 5 m hangaufwärts der südöstlichen (und tiefsten) Grundstücksecke gelegene Niveaupunkt des verbleibenden Kaninchenstalles um ca. 1.1 m höher zu liegen als die Unterkante



der Böschung (475.88 m ü. M.). Er liegt damit im Bereich von 477 m ü. M. Insofern erscheint der von der Q.___ AG bestimmte Niveaupunkt ohne weiteres plausibel.

3.6.4.

Zum Gutachten Y.___ ist folgendes festzuhalten: Die für den konkreten Fall wenig hilfreiche Hauptaussage lautet, dass die aktuellen Geländehöhen im Bereich Kaninchenstall dem "gewachsenen" Terrain vor dessen Erstellung entsprechen. Frühere Aufschüttungen verneint das Gutachten mit Blick auf einen angeblich vorbestehenden Baum und das Fehlen von entsprechenden Stützmauern. Dass es nun lediglich im untersten, ca. 2.5 m (und nicht 3-4 m wie im Gutachten Y.___ ausgeführt) breiten Grundstückstreifen zu Aufschüttungen gekommen sein soll, ist wenig wahrscheinlich. Bei einer Sprunghöhe der Stützmauer von 2.24 m hätte die ursprüngliche Hangneigung in diesem Bereich demnach bei fast 100 Prozent gelegen. Eine derartige Hangneigung entspricht weder den Verhältnissen auf der südlich anstossenden Parzelle Nr. 006__ noch jenen auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück des Beschwerdegegners. Gegen eine derart lokale Terrainveränderung spricht zudem der Umstand, dass die ostseitigen Stützmassnahmen – entgegen den Ausführungen im Gutachten – sehr weit nach Norden reichen. Die Verhältnisse auf dem Nachbargrundstück, das in weiten Teilen wesentlich tiefer liegt bzw. gleichmässiger geneigt ist (und so die Annahme einer einst gleichmässigen Hangneigung stützt), bleiben in diesem Gutachten unerwähnt. Wäre zudem lediglich im untersten Bereich des Grundstücks aufgeschüttet worden, hätte man mit dem talseitigen Fundament des Kaninchenstalles zudem erneut einen beträchtlichen Niveauunterschied ausgleichen müssen. Ein solcher ist aber weder in den Fotoaufnahmen (vgl. act. 6/2) noch in den Höhenmessungen ersichtlich. Insgesamt vermag das Privatgutachten die Feststellungen der Q.___ AG nicht zu erschüttern. Auch bezeichnete letztere den Niveaupunkt von 477 m ü. M. nach weiteren Erhebungen vor Ort nicht als unzutreffend. Es sei vielmehr eine "Frage der Gewichtung", wie man die Darlegungen des Privatgutachtens darin einfliessen lasse. Es ist demnach nicht so, dass das natürlich gewachsene Gelände nicht mehr bestimmt werden könnte, wie der Beschwerdeführer behauptet. Dieses ist – mindestens im Rahmen einer nachvollziehbaren Interpolation – ausreichend bestimmbar. Weiterführende Erhebungen, beispielsweise mittels Baggerschlitzten, sind angesichts der vorliegenden, ausreichend genauen Erkenntnisse nicht angezeigt. Sie würden zudem wohl zur Zerstörung der bestehenden Bauten in diesem Bereich führen und liegen damit auch nicht im Interesse des Beschwerdeführers. Inwiefern ein gerichtlicher Lokaltermin weitere Erkenntnisse liefern könnte, nachdem bereits die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt und



umfassend dokumentiert hat, ist nicht ersichtlich. Es kann daher auf die beantragte Beweisaufnahme verzichtet werden (zur sog. antizipierten Beweiswürdigung vgl. E. 5.4.2 hiernach).

3.7.

Der Schluss der Vorinstanz, dass die zulässige Gebäudehöhe von 3.5 m bei einem Niveaupunkt von 477 m ü. M. und einem massgeblichen Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberkante der Pultdächer im Bereich zwischen 481.69, 481.17, 481.07 und 480.93 m ü. M. (nach Auffassung des Gerichts beträgt die zwischen den beiden Extremmassen gemittelte Gebäudehöhe 481.31 m ü. M.) liegt und damit die maximal zulässige Höhe der Dachoberkante von 480.5 m ü. M. (477 m ü. M. zuzüglich Gebäudehöhe von 3.5 m) klar überschritten wird, ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen, als der Beschwerdeführer die teilweise Aufhebung der Baubewilligung beanstandet hat.

4.

Mit Verfügung vom 23. Mai 2017 – d.h. nach Eingang des ebenfalls streitigen Bau- und Abbruchgesuchs und vor dessen Bewilligung – ordnete die Beschwerdebeteiligte an, die Nebenbauten "östlich des Wohnhauses" des heutigen Beschwerdeführers seien innert dreier Monate ab Rechtskraft vollständig abzubrechen und das Abbruchmaterial fachgerecht zu entsorgen (act. 9b/11 Dispositiv-Ziff. 1). Von der Beseitigungspflicht erfasst sind nach den Erwägungen diejenigen Gebäudeteile, die sich in einem Abstand von weniger als 2 m zur östlichen Grundstücksgrenze befinden.

4.1.

Die Vorinstanz bestätigte diese Verfügung. Sie hielt hinsichtlich des offenkundig speziellen Vorgehens – zu erwarten gewesen wäre ein gemeinsamer Entscheid über Baugesuch und Wiederherstellung – fest, der Beschwerdeführer habe im Rahmen der von seinem Nachbarn und Beschwerdegegner anhängig gemachten Rechtsverweigerungsbeschwerde wiederholt in Aussicht gestellt, ein Abbruch- und Baugesuch für die ohne Bewilligung erstellten Nebenbauten einzureichen. Nachdem er die hierfür vereinbarte Frist wiederum nicht eingehalten habe, sei die Beschwerdebeteiligte vom Verfahrensleiter der Vorinstanz am 30. Januar 2017 aufgefordert worden, ein Verfahren zu Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Art. 130 Abs. 2 BauG einzuleiten. Die Beschwerdebeteiligte habe dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör hinsichtlich konkreter Wiederherstellungsmassnahmen gewährt, es dann aber unterlassen, die Baugesuchsunterlagen zwecks Prüfung der materiellen Rechtmässigkeit der Nebenbauten selbst zu erstellen bzw. erstellen zu lassen, wie dies angesichts der



fehlenden Mitwirkung des Beschwerdeführers (namentlich seiner Weigerung, ein nachträgliches Baugesuch zu stellen) angezeigt gewesen wäre. Allerdings habe dieser dann kurz vor Erlass der Abbruchverfügung selbst ein Abbruch- und Baugesuch eingereicht. Damit sei die von der Beschwerdebetteiligten versäumte Sachverhaltsfeststellung nachgeholt worden, und die Wiederherstellungsverfügung allein aus rein formellen Gründen aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Beschwerdebetteiligte zurückzuweisen, käme einem Leerlauf gleich.

4.2.

Die von der Vorinstanz zusammengefassten Äusserungen und Vorgänge sind aktenmässig belegt. Beispielsweise hielt der Beschwerdeführer zuhanden der Vorinstanz am 23. November 2016 fest (vgl. act. 9a/15), sie könne "bereits heute mit unserer Bereitschaft rechnen, den Kaninchenstall an einem anderen Ort neu zu erstellen und den Grenzbereich zu den Nachbarn zu korrigieren. Dazu würden wir das erforderliche Baugesuch einreichen." Bereits eine gute Woche zuvor – am 14. Oktober 2016 – hatte er gegenüber dem Verfahrensleiter der Vorinstanz eingeräumt, die verschiedenen Nebenbauten hätten nicht schon mehr als 30 Jahre Bestand, auch wenn es auf dem Grundstück schon immer solche Bauten gegeben habe. Er habe diese aber laufend verändert und erneuert (vgl. act. 9a/12). Am 30. Januar 2017 liess der Beschwerdeführer wiederum bestätigen, er wolle die bemängelten Nebenbauten abbrechen und die Kaninchenställe regelkonform neu bauen (act. 9a/18). Anders als dem Verfahrensleiter in Aussicht gestellt, waren die Bauten im Grenzabstand bis zu diesem Zeitpunkt weder entfernt worden, noch lag ein entsprechendes nachträgliches Baugesuch vor (act. 9a/19). Am 13. Februar 2017 zeigte die Beschwerdebetteiligte, nachdem sie sich trotz erhobener Rechtsverweigerungsbeschwerde auffallend passiv verhalten hatte, dem Beschwerdeführer die Absicht an, ihn in Bezug auf die Bauten im östlichen Grenzbereich zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bzw. zum Abbruch innert einer Frist von drei Monaten zu verpflichten (act. 9a/20). Der Beschwerdeführer nahm am 24. Februar 2017 per E-Mail dahingehend Stellung, er werde demnächst ein Baugesuch für einen neuen Kaninchenstall stellen und damit die rechtmässige Situation innert Frist herstellen (act. 9a/22). Nachdem der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners am 11. Mai 2017 bei der Beschwerdebetteiligten insistiert hatte (act. 9a/24), verpflichtete diese den Beschwerdeführer am 23. Mai 2017 – wie am 13. Februar 2017 bereits angekündigt – zum Rückbau der Bauten im östlichen Grenzbereich seines Grundstücks innert dreier Monate ab Rechtskraft.

4.3.

Gegen diese Verfügung rekurrierte der Beschwerdeführer, obwohl er die von der



Wiederherstellungsverpflichtung betroffenen Bauten und Bauteile (und noch mehr) nach seinem Baugesuch vom 12. Mai 2017 ohnehin abbrechen will (vgl. den Plan "Grundrisse, Fassaden" in den Baugesuchsunterlagen, act. 9c/5/6). Dieses Vorgehen ist widersprüchlich. Die Vorinstanz hat nicht untersucht, ob daraus prozessuale Folgen entstehen. Weil sich der Beschwerdeführer gegen die Bestätigung der Wiederherstellungsverfügung im Rekursentscheid wehrt, ist dies hier aufzugreifen.

4.3.1.

Gemäss Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung eines Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Gleiches gilt für die Beschwerdelegitimation im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Analog zu Art. 89 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes (SR 173.110, BGG), dessen Mindestanforderungen nach dem Grundsatz der "Einheit des Verfahrens" (vgl. Art. 111 Abs. 1 BGG) im kantonalen Verfahren ebenfalls einzuhalten sind, setzt Art. 45 Abs. 1 VRP eine formelle und eine materielle Beschwerde voraus (Geisser/Zogg, in: Praxiskommentar VRP, a.a.O., N 4 zu Art. 45 VRP). Als Adressat einer belastenden Verfügung bzw. als Rekurrent, der mit seinen Anträgen vor der Vorinstanz nicht durchgedrungen ist, ist der Beschwerdeführer ohne weiteres formell beschwert. Das Erfordernis der materiellen Beschwerde bzw. des Rechtsschutzinteresses setzt voraus, dass die betreffende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen kann. Ein schutzwürdiges Interesse liegt mit anderen Worten vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Betroffenen durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Das Anfechtungsinteresse muss aktuell sein, d.h. die rechtliche und tatsächliche Situation der Beschwerdeführerin muss durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst und der drohende Nachteil durch die beantragte Aufhebung des angefochtenen Hoheitsakts beseitigt werden können (vgl. z. B. B. Waldmann, in: Niggli/Uebersax/Wiprächtiger/Kneubühler [Hrsg.], Basler Kommentar Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl. 2018, N 17 zu Art. 89 BGG mit Hinweisen). Über rein theoretische Fragen muss die (Verwaltungs-) Justiz nicht entscheiden, es sei denn, die mit der Beschwerde aufgeworfenen grundsätzlichen Fragen könnten sich unter ähnlichen Umständen wieder stellen, ohne dass im Einzelfall rechtzeitig eine richterliche Prüfung möglich wäre, und deren Beantwortung im öffentlichen Interesse liegt (statt vieler VerwGE B 2014/229 vom 7. April 2017 E. 3.2 mit Hinweisen; Geisser/Zogg, a.a.O., N 8 ff. zu Art. 45 VRP). Verneint wird das schutzwürdige Interesse praxisgemäss sodann gestützt auf den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3



der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV), wenn die Rechtsmittelerhebung treuwidrig oder widersprüchlich erscheint. Denn (auch) Private haben ihr prozessuales Verhalten am Grundsatz von Treu und Glauben auszurichten (vgl. M. Bertschi, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, N 22 zu § 21 VRG/ZH mit Hinweisen).

4.3.2.

Konkret steht es dem Beschwerdeführer nicht an, gegen die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen Einwände zu erheben. Weil er gleichzeitig um eine Abbruchbewilligung für die von der Wiederherstellungspflicht erfassten Gebäudeteile und Bauten ersucht hat, kann er aus der beantragten Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung keinen aktuellen praktischen Nutzen ziehen. Die materielle Beschwer ist damit nicht gegeben, es sei denn, er habe von Anfang an gar nicht die Absicht verfolgt, von der (angesichts des teilweisen, unangefochten gebliebenen Nichteintretens auf den Rekurs des Beschwerdegegners) inzwischen rechtskräftigen Abbruchbewilligung Gebrauch zu machen. Dies ist aufgrund seines bisherigen Verhaltens jedenfalls nicht auszuschliessen. In Anbetracht seiner gegenteiligen Beteuerungen und des Umstands, dass er offensichtlich ein entsprechendes Abbruchgesuch gestellt hat, um der Wiederherstellungsverpflichtung zuvorzukommen, erschiene ein solches Vorgehen jedoch qualifiziert treuwidrig (vgl. Art. 5 Abs. 3 BV). Die übrigen Verfahrensbeteiligten müssen in der konkreten Situation auf das Abbruchgesuch des Beschwerdeführers vertrauen dürfen. Aufgrund seines Baugesuchs erübrigte sich im erstinstanzlichen Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahren sodann, die Frage nach einer allfälligen Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs zu prüfen. Ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung bestand nicht. Die Vorinstanz ist zu Unrecht auf den Rekurs des Beschwerdeführers eingetreten. Ein aktuelles Rechtsschutzinteresse, den Rekursentscheid aufzuheben, soweit er die Wiederherstellungspflicht bestätigt hat, besteht ebenfalls nicht. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.



5.

Im Übrigen wäre die Beschwerde auch diesbezüglich abzuweisen.

5.1.

Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder eines Abbruchs stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Ein Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn er auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV).

5.1.1.

Die gesetzliche Grundlage für den Eigentumseingriff findet sich in Art. 130 Abs. 2 BauG: Die zuständige Gemeindebehörde kann die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde. Art. 159 PBG ist für den Beschwerdeführer nicht günstiger und gelangt damit nicht zur Anwendung (vgl. Art. 173 PGB und die einleitenden Bemerkungen in E. 2 hiervor). Voraussetzung für eine Abbruchverfügung ist die formelle und materielle Rechtswidrigkeit der Baute. Ist eine Baute ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung errichtet worden, d.h. formell illegal, ist zu prüfen, ob aufgrund des geltenden materiellen Baupolizeirechts eine ordentliche Baubewilligung oder eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1206). Dies ist grundsätzlich in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren abzuklären. Unter besonderen Umständen, etwa wenn die materielle Illegalität eindeutig und ohne jeden Zweifel feststeht, kann auf die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens verzichtet werden (Heer, a.a.O., Rz. 1208 mit Hinweisen).

5.1.2.

Aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit ergibt sich, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung die einzig geeignete ist, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beseitigen. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, in keiner Weise zu rechtfertigen vermögen. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der



Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1211; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 358 ff. mit Hinweisen; BGE 123 II 255 E. 4a, 111 Ib 224 E. 6b; GVP 1982 Nr. 17; BGer 1C_730/2013 vom 4. Juni 2014 E. 8.3 ff.).

5.1.3.

Die Befugnis der Behörden, den Abbruch eines baurechtswidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils anzuordnen, verwirkt grundsätzlich mit Ablauf von 30 Jahren (Heer, a.a.O., Rz. 1218). Die 30-jährige Verwirkungsfrist beginnt mit der Fertigstellung des rechtswidrigen Bau- bzw. Anlageteils zu laufen. Wird eine Baute oder Anlage allerdings im Laufe dieser 30 Jahre laufend verändert und/oder erweitert, tritt keine Verwirkung ein. Vielmehr wird mit jeder – wesentlichen – Veränderung und Erweiterung erneut ein rechtswidriger Zustand geschaffen, der die Verwirkungsfrist auslöst. Verwirkung tritt demnach nur ein, wenn die Grösse, die Funktion und die Raumeinteilung während 30 Jahren weitgehend unverändert geblieben sind (B. Waldmann, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr [Hrsg.], Fachhandbuch öffentliches Baurecht, Zürich 2016, Rz. 6.47 mit Hinweisen auf BGE 136 II 359 E. 8.3; BGer 1C_1/2015 vom 20. August 2015 E. 1.1 ff.; 1C_726/2014 vom 24. November 2014 E. 5).

5.2.

Die Vorinstanz hielt in E. 5.4.2 ff. des angefochtenen Entscheids fest, es möge zutreffen, dass der Beschwerdeführer bereits vor 30 Jahren auf seinem Grundstück Hundezwinger, Kaninchen- und Hühnerställe sowie andere Unterstände errichtet habe. Diese habe er jedoch immer wieder verändert, erneuert, vergrössert und seinen jeweiligen Bedürfnissen angepasst, was er bestätigt und eingeräumt habe. Die heute vorhandenen Unterstände bestünden nicht seit 30 Jahren; zum Teil seien sie jünger als 10 Jahre. Dies ergebe sich auch aus den Orthofotos der letzten Jahre. Gefertigt seien die Unterstände aus verschiedenen, wenig dauerhaften (Abbruch-) Materialien. Dementsprechend hätten der Beschwerdeführer bzw. seine mittlerweile verstorbene Ehefrau im Rahmen des Rechtsverweigerungsbeschwerdeverfahrens auch eingeräumt, die bemängelten Nebenbauten abzubrechen und rechtskonform wieder aufzustellen.

Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, vorwiegend aus präjudiziellen Gründen. Vor Ort habe festgestellt werden müssen, dass die illegalen Bauten an der Grundstücksgrenze den



Beschwerdegegner erheblich belasteten, zumal beide Wohnhäuser den kleinen Grenzabstand auf der Ost- bzw. Westseite bereits massiv unterschritten und die eigenmächtig errichteten Unterstände auch noch auf einer Geländeaufschüttung stünden. Von den darin gehaltenen Tieren bzw. deren Kot und Urin sowie deren Schlachtung gingen Immissionen aus, die in einer reinen Wohnzone grenzwertig bzw. bei entsprechender Anzahl Tiere sogar rechtswidrig seien. Ferner verschmutze das unansehnliche Bau- und Abbruchmaterial das Nachbargrundstück. Die Kosten für den Abbau der schrebergartenähnlich aufgestellten Baracken seien minim und beträfen vor allem die Entsorgung des Materials. Abgesehen davon, dass illegale Bauten keinen Bestandesschutz geniessen würden, sei auch der Substanzwert der Baracken gering.

5.3.

Der Beschwerdeführer wiederholt seine Darstellung aus dem vorinstanzlichen Verfahren, wonach er die Nebenbauten – Hundezwinger, Kaninchen- und Hühnerstall – vor über 30 Jahren erstellt habe. Dass er diese Bauten immer wieder verändert, erneuert, vergrössert und seinen jeweiligen Bedürfnissen angepasst habe, sei unzutreffend. Vielmehr seien während all dieser Jahre lediglich Unterhaltsarbeiten vorgenommen worden. Die Vorinstanz habe es zu Unrecht unterlassen, die offerierten Zeugen zu befragen, und die antizipierte Beweiswürdigung sei widerrechtlich. Der langjährige Bestand der Nebenbauten – insbesondere auch des Kaninchenstalles – sei zudem auf Orthofotos deutlich erkennbar, und zwar mindestens seit dem Jahr 1984. Dies ergebe sich auch aus dem Gutachten Y. __. Angesichts dieser langen Zeitspanne sei kein öffentliches Interesse an deren Beseitigung mehr vorhanden. Zudem sei der angeordnete Rückbau nicht verhältnismässig. Auf dieses Argument sei die Vorinstanz gar nicht erst eingegangen und habe das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers auch dahingehend verletzt.

5.4.

5.4.1.

Unberechtigt ist zunächst der Vorwurf an die Vorinstanz, sie habe sich mit der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellungsmassnahmen nicht auseinandergesetzt. Die Begründungspflicht ergibt sich aus dem gesetz- (vgl. Art. 15 – 17 VRP) und verfassungsmässigen (Art. 29 Abs. 2 BV) Anspruch auf rechtliches Gehör. Die Behörde muss ihre wichtigsten Überlegungen im Entscheid aufzeigen, ist jedoch nicht verpflichtet, sich zu allen Tatsachenbehauptungen und rechtlichen Einwänden zu äussern. Der Entscheid muss die wesentlichen Überlegungen anführen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Er muss so



abgefasst sein, dass sich die Betroffenen über seine Tragweite ein Bild machen können und ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können (statt vieler vgl. VerwGE B 2015/308 vom 26. Oktober 2017 E. 4.2.4; BGE 130 II 530 E. 4.3; 129 I 232 E. 3.2; 125 II 369 E. 2c). Dem angefochtenen Entscheid lassen sich in Erwägung 5.4 die wesentlichen Überlegungen entnehmen, mit denen die Vorinstanz die Verhältnismässigkeit im weiteren (Erforderlichkeit, Geeignetheit) und engeren Sinne (Zumutbarkeit) bejahte, auch wenn die entsprechenden Schlagworte fehlen. Ob die Erwägungen zutreffen, ist keine Frage des rechtlichen Gehörs, sondern der materiellen Rechtsanwendung.

5.4.2.

Ihre Beweiserhebung und -würdigung über die Frage einer allfälligen Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs stützte die Vorinstanz auf eigene Wahrnehmungen vor Ort, auf Aussagen des Beschwerdeführers und auf die öffentlich zugänglichen, teilweise historischen Luftbildaufnahmen. In den Augen des Beschwerdeführers hat sie damit zu kurz gegriffen; vielmehr hätte sie diverse Nachbarn und frühere Besucher über das Baujahr der verschiedenen Nebenbauten als Zeugen befragen müssen.

Der Grundsatz der freien Beweiswürdigung (vgl. Art. 21 Abs. 3 VRP und E. 3.6.2 hiervor) bedeutet unter anderem, dass die Behörde frei darüber befindet, ob anhand der vorhandenen Beweismittel eine Tatsache nach dem gesetzlich geforderten Beweismass als bewiesen gilt oder ob die Behörde weitere Beweise erheben muss (vgl. z.B. VerwGE B 2017/98 vom 9. Mai 2018 E. 3.1). Wenn eine Behörde zum Schluss kommt, dass eine Tatsache bereits genügend bewiesen ist und die Abnahme zusätzlicher Beweismittel nichts an der Überzeugung der Behörde ändern könnte, kann sie auf deren Abnahme verzichten (sog. antizipierte Beweiswürdigung; vgl. z.B. BGE 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3), ohne den Untersuchungsgrundsatz zu unterlaufen oder das rechtliche Gehör der betroffenen Partei zu verletzen.

Im Rahmen der Rechtsverweigerungsbeschwerde stellte die Vorinstanz verschiedene Luftbildaufnahmen der Jahre 2004 – 2014 zusammen (vgl. act. 9a/10). Sie zog daraus den Schluss, der nordöstliche, an der Grenze gelegene und von den inzwischen angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen betroffene Teil des Kaninchenstalles sei erst auf der Aufnahme 2013/14 ersichtlich. Diese Schlussfolgerung überzeugt. Der auf den älteren Aufnahmen ersichtliche Baum (Holunderstrauch) ist an dieser Stelle (wohl vegetationsbedingt) nicht sichtbar; stattdessen sieht man ein grosses braunes Dach, das auf dem Orthofoto 2011 fehlt, aber so gross ist, dass es vom Strauch nicht hätte



verdeckt werden können (zum ganzen vgl. www.geoportal.ch). Zudem ergibt sich aus der Fotodokumentation des vorinstanzlichen Augenscheins, dass dieser Gebäudeteil aus anderem Material jüngerer Datums besteht (vgl. act. 9a/34 S. 5 ff.). Nachdem die Vorinstanz die entsprechenden Orthofotos dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 13. Oktober 2016 vorgelegt hatte, bestätigte dieser tags darauf mündlich, die betreffenden Bauten seien nicht während 30 Jahren unverändert geblieben, vielmehr habe er diese laufend verändert und erneuert (vgl. act. 9a/12). In der Folge erklärte er sich bereit, die Bauten im Grenzabstand zu beseitigen und für die übrigen ein Baugesuch einzureichen. Angesichts dieser vom Beschwerdeführer bestätigten Erkenntnisse musste die Vorinstanz (auch hinsichtlich des Hundezwingers) keine weiteren Beweisvorkehren mehr treffen. Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer seine Äusserungen später im Verfahren wieder bestreiten liess. Dass er in der Zwischenzeit ein entsprechendes Abbruchgesuch eingereicht hatte, verdeutlicht, dass es sich dabei – was beim nordöstlichen Gebäudeteil des Kaninchenstalles geradezu offensichtlich wird – um blosser Schutzbehauptungen handelt. Auch aus den im Gutachten Y.____ dargestellten Luftaufnahmen wird ersichtlich, dass dieser Teil erst auf der Aufnahme 2013 erscheint und damit neueren Datums ist. Inwiefern die beantragten Zeugenaussagen verlässliche Erkenntnisse über Tatsachenverhältnisse liefern könnten, die behauptungsweise mehr als 30 Jahre zurückliegen, erschliesst sich dem Gericht nicht. Dies gilt umso mehr, als nicht in Frage steht, dass auf dem Grundstück schon seit den 1970er Jahren Nebenbauten vorhanden waren, sondern dass diese – wie der Beschwerdeführer heute entgegen früherer Aussagen behauptet – während mehr als dreissig Jahren unverändert geblieben seien. Wie die Vorinstanz überzeugend formuliert hat, ist dies schon aufgrund der gebastelten Bauweise wenig wahrscheinlich.

5.4.3.

Auf die im Beschwerdeverfahren (wiederum) beantragten Zeugenbefragungen (vgl. act. 1 S. 5 f.) und die (ohne weitere Begründung) verlangte Einholung eines gerichtlichen Gutachtens zum Zeitpunkt der Erstellung von Hundezwinger und Kaninchenstall und einen gerichtlichen Augenschein könnte aus den dargelegten Gründen selbst dann verzichtet werden, wenn ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Beantwortung der entsprechenden Fragen bestünde. Es wird an der Beschwerdebeteiligten sein, gegebenenfalls das Alter derjenigen Gebäudeteile zu bestimmen, die nach dem Baugesuch stehen gelassen werden sollen und für die sich, nachdem das Gesuch nicht bewilligungsfähig ist, nun ebenfalls die Frage der Wiederherstellung stellt.



5.4.4.

Was das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung und deren Verhältnismässigkeit anbetrifft, kann im Rahmen dieser ergänzenden Begründung vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. E. 5.4.4 des angefochtenen Entscheids). Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers hat die Vorinstanz nicht nur aus präjudiziellen, sondern aus ganz konkreten Gründen – unterschrittener Gebäudeabstand, für eine reine Wohnzone grenzwertiges Ausmass der Tierhaltung mit den entsprechenden Immissionen, die sich ausgerechnet vom unterschrittenen Grenzabstand und damit direkt auf das Nachbargrundstück verbreiten, liederliche Materialisierung – auf ein grosses, auch nach längerer Dauer noch bestehendes öffentliches Interesse an der Beseitigung des rechtswidrigen Zustands ausgesprochen. Auch was die Verhältnismässigkeit anbetrifft, ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden. Hier genügt bereits die Beschwerdebegründung nicht, mit der einfach auf die Rekurseingabe verwiesen wird mit der Begründung, es fänden sich keine entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid. Dies ist nicht der Fall. In jener Eingabe (act. 9b/1 Ziff. III/4) verkannte der Beschwerdeführer überdies offenbar, dass sich das Abbruchgesuch mit der Wiederherstellungspflicht deckt und derzeit nichts Anderes als der von ihm selbst als (zulässige) mildere Massnahme propagierte teilweise Abbruch verlangt ist.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde betreffend die teilweise Aufhebung der Baubewilligung vom 15. August 2017 abzuweisen ist. Soweit sich der Beschwerdeführer gegen den von der Vorinstanz bestätigten Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 23. Mai 2017 betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wendet, ist auf seine Beschwerde nicht einzutreten. Im Übrigen wäre sie auch diesbezüglich abzuweisen.

Die Beschwerdebeteiligte wird demnach nicht nur die Wiederherstellungsverfügung vom 23. Mai 2017 gegebenenfalls zu vollziehen haben, sondern das Wiederherstellungsverfahren auch auf den – wie sich gezeigt hat – nicht bewilligungsfähigen Rest des Kaninchenstalles ausdehnen müssen.

7.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens vom Beschwerdeführer zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 4'000 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.



Der Beschwerdeführer hat den mit seinen Anträgen durchgedrungenen Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98^{bis} VRP). Vor Verwaltungsgericht, Verwaltungsrekurskommission und Versicherungsgericht beträgt das Honorar pauschal zwischen CHF 1'500 bis 15'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung, sGS 963.75, HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falles und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten, bemessen (Art. 19 HonO). Für das verwaltungsgerichtliche Verfahren erscheint eine Entschädigung von CHF 3'000 (zuzüglich 4 Prozent Barauslagen; Art. 28^{bis} Abs. 1 HonO), insgesamt CHF 3'120, zuzüglich Mehrwertsteuer (vgl. Art. 29 HonO), angemessen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 4'000 bezahlt der Beschwerdeführer. Der in gleicher Höhe geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.

3.

Der Beschwerdeführer entschädigt den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit CHF 3'120 (inkl. Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer).