



Fall-Nr.:	20-570
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	24.12.2020
Entscheiddatum:	10.12.2020

BDE 2020 Nr. 123

Art. 56 Abs. 1 und 65 BauG. Der Mehrlängenzuschlag ist nichts Anderes als ein – wegen Vorliegens besonderer Umstände – vergrösserter Grenzabstand. Aus der Zweckbestimmung des Mehrlängenzuschlags ergibt sich, dass der Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand grundsätzlich für jede Gebäudeseite separat zu ermitteln und er in der Folge auch stets nur gegenüber jener Gebäudeseite einzuhalten ist, welche die festgelegte Gebäudelänge überschreitet, da auch nur auf dieser Seite eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks der Norm aufgrund der Überlänge der Baute erfolgen kann (Erw. 5.2). Als Gebäudefassade wird die Aussenwand eines Gebäudes verstanden und damit nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen (Erw. 5.4). // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2020/258 vom 13. Juni 2021 bestätigt.)

BDE 2020 Nr. 123 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-570

Entscheid Nr. 123/2020 vom 10. Dezember 2020

Rekurrent

A.____

vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, Hinterlauben 12,
9000 Z.____

gegen

Vorinstanz

Baubewilligungskommission Z.____(Entscheid vom 6. Dezember
2019)

Rekursgegner

B.____

vertreten durch M.A.HSG Franz-Xaver Ulrich, Rechtsanwalt, Alte
Steinhauserstrasse 1, 6330 Cham

Betreff

Baubewilligung (Wohnraumerweiterung)



Sachverhalt

A.

a) B.____, Z.____, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Y.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 6. November 2001 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2a). Es ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) sowie einem freistehenden Pavillon (Vers.-Nr. 003) überbaut.

b) Das Grundstück Nr. 001 liegt innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans M.____strasse (im Folgenden Überbauungsplan) mit besonderen Vorschriften (besV) vom 31. Januar 1956.

B.

a) Mit Baugesuch vom 12. August 2019 beantragten B.____ beim Amt für Baubewilligungen Z.____ die Bewilligung für den Abbruch des Pavillons und die Erstellung eines zweigeschossigen Erweiterungsbaus an der Ostseite des bestehenden Wohnhauses.

b) Innert der Auflagefrist vom 21. August bis 4. September 2019 erhob der Eigentümer des nordöstlich angrenzenden Grundstücks Nr. 004, A.____, Z.____, vertreten durch Dr.iur. David Brunner, Rechtsanwalt, Z.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er rügte, im Überbauungsplanperimeter seien nach Art. 3 besV nur Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Das bestehende Wohnhaus werde bereits heute als Zweifamilienhaus genutzt und solle nun zu einem Dreifamilienhaus umgebaut werden. Dieses verletze zudem bereits heute den Grenzabstand gegenüber Grundstück Nr. 004. Die bestehende Rechtswidrigkeit werde durch den geplanten Erweiterungsbau nochmals massiv verstärkt. Weiter widerspreche es den besV des Überbauungsplans, den Erweiterungsbau – wie vorgesehen – mit Kupferblech einzudecken.

c) Mit Beschluss vom 6. Dezember 2019 erteilte die Baubewilligungskommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Sie hiess die Einsprache teilweise gut, wies sie im Übrigen aber ab. Zur Begründung wurde geltend gemacht, es sei nicht zulässig, den Erweiterungsbau mit einem Dach aus Kupferblech zu versehen. Als Auflage wurde deshalb verfügt, dass die Dacheindeckung mit engobierten Dachziegeln in dunkler Farbe zu erfolgen habe. Die Baubewilligungskommission ging bei der Beurteilung des Baugesuchs davon aus, dass neben den besV des Überbauungsplans die Regelbauvorschriften der heute geltenden Bauordnung vom 1. Oktober 2006 (BauO) Anwendung fänden. Das geplante Bauvorhaben führe dazu, dass das bestehende Gebäude als Mehrgenerationenhaus genutzt werden könne; es entstehe aber kein unzulässiges Dreifamilienhaus. Der geplante Erweiterungsbau stelle auch keine Anbaute im Sinn der besV, sondern einen Teil der Hauptbaute dar; er halte bei einer ostseitigen Fassadenlänge von 14,34 m den erforderlichen Grenzabstand



einschliesslich Mehrlängenzuschlag von 6,78 m gegenüber dem Grundstück des Einsprechers ein. In gestalterischer Hinsicht vermöge das Vorhaben im Grundsatz zu überzeugen. Dennoch werde im Interesse der befriedigenden Gesamtwirkung empfohlen, den Erweiterungsbau höhenmässig an den Hauptbau anzugleichen, und die Farbgebung solle sich am Bestand orientieren. Als Auflage wurde verfügt, dass die definitive Farbgebung und das Materialkonzept der Fassaden in Absprache mit der Bauaufsicht frühzeitig und grossflächig vor Ort zu bemustern seien.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 20. Januar 2020 Rekurs beim Baudepartement. In der Rekursergänzung vom 3. März 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Es sei der Beschluss der Baubewilligungskommission Z.____ vom 6. Dezember 2019/270 (versandt 6.1.2020, zugestellt 7.1.2020), Baugesuch 56921, Baugesuchsteller B.____, Baugrundstück M.____strasse, Grundbuchkreis Y.____ 001, Wohnraumerweiterung, Umgebungsanpassungen sowie Abbruch des Pavillons aufzuheben;
2. es sei das Baugesuch abzuweisen, und es sei die Baubewilligung nicht zu erteilen;
3. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7 % MwSt.).

Zur Begründung wird geltend gemacht, es sei nicht zulässig, eine andersartige Eindeckung des Dachs mittels einer Auflage in der Baubewilligung zu verlangen. Bei der Dacheindeckung handle es sich nicht um ein untergeordnetes Bauhindernis, weshalb für deren Änderung ein Korrekturgesuch einzufordern gewesen wäre. Ebenso sei es unzulässig, die definitive Farbgebung und das Materialkonzept der Fassaden in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren zu verweisen. Das Bauvorhaben führe dazu, dass neu ein unzulässiges Dreifamilienhaus entstehe, weil neu eine zusätzliche Einliegerwohnung geschaffen werde. Es verletze zudem den Grenzabstand.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 13. März 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung vom 20. März 2020 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch M.A.HSG Franz-Xaver Ulrich, Rechtsanwalt, Cham, den Rekurs unter Kostenfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, im Haus wohne eine Familie, bestehend aus Grosseltern, Eltern und Tochter. Damit liege ein Einfamilienhaus vor; dieses beinhalte keine



voneinander getrennten und unabhängig funktionierenden Wohneinheiten. Für die Bemessung des Grenzabstands zum Grundstück des Rekurrenten sei ausschliesslich die Länge der Ostfassade massgebend. Nachdem diese – wie die Vorinstanz richtig ausführe – 14,34 m betrage (wobei der Balkon bzw. die geplante Vorbaute nicht einzurechnen seien), halte der Erweiterungsbau den Grenzabstand einschliesslich Mehrlängenzuschlag ein.

c) Im Amtsbericht vom 1. Juli 2020 kommt das kantonale Hochbauamt (HBA) zum Schluss, dass beim Erweiterungsbau, um die vom Überbauungsplan geforderte befriedigende Gesamtwirkung erzielen zu können, das Dach auf die Höhe des Hauptgebäudes angepasst werden müsse und es mit engobierten Ziegeln einzudecken sei.

E.

a) Mit Stellungnahme vom 25. August 2020 zum Amtsbericht des HBA weisen die Rekursgegner darauf hin, dass sich die Vorinstanz eingehend mit der Frage der Einfügung beschäftigt habe. Dieser komme erhebliches Ermessen bei der Beurteilung zu, weshalb es nicht angehe, die Baubewilligung nur gestützt auf eine andere Meinung des HBA aufzuheben. Sofern es tatsächlich erforderlich sei, könne die höhenmässige Anpassung des Dachs auch mit einer Auflage angeordnet werden.

b) Am 3. September 2020 reicht auch der Rekurrent eine Eingabe zum Amtsbericht des HBA ein.

F.

Das Baudepartement führte am 13. November 2020 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 6. Dezember 2019. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG an-



wendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent rügt vorab, die Vorinstanz hätte bei der Beurteilung des Baugesuchs – neben den besV des Überbauungsplans – auf die früher geltende Bauordnung aus dem Jahr 1923 abstellen müssen. Demgegenüber ist die Vorinstanz der Ansicht, gemäss Art. 1 besV fände auf Bauvorhaben im Plangebiet – neben den im Überbauungsplan enthaltenen besonderen Bestimmungen – die heute geltende BauO Anwendung.

3.1 Nach Art. 1 (Randtitel: Bedeutung der Bauvorschriften) der zum Zeitpunkt des Erlasses des Überbauungsplans M.____strasse geltenden Bauordnung von 23. Februar 1923 (genehmigt vom Regierungsrat am 10. April 1923, im Folgenden aBauO) unterlag die Befugnis, auf einem Grundstück auf dem Gebiet Z.____ zu bauen, den durch "die gegenwärtige Verordnung" auferlegten öffentlich-rechtlichen Beschränkungen. Art. 2 Abs. 1 aBauO (Randtitel: Überbauungspläne) normierte, dass dieser Verordnung (gemeint ist die aBauO) an Rechtskraft die Überbauungspläne gleichstehen, die vom Gemeinderat dem jeweiligen Bedürfnis entsprechend für grössere oder kleinere Gebiete der Gemeinde aufgestellt werden und entweder Ergänzungen der nachstehenden Vorschriften oder Abweichungen hiervon festsetzen. Gestützt auf diesen Art. 2 aBauO erliess der damalige Gemeinderat Z.____ am 2. November 1955 den Überbauungsplan M.____strasse. In Art. 1 Abs. 2 seiner besV (Randtitel: Geltungsbereich) wurde bestimmt, dass die Bestimmungen der geltenden städtischen Bauordnung Anwendung finden, soweit der Erlass keine besV enthalte.

3.2 Aufgrund des klaren Wortlauts von Art. 1 Abs. 2 besV ist die Auffassung der Vorinstanz, neben den besV des Überbauungsplans fänden die allgemeinen Bestimmungen der heute geltenden BauO auf Bauvorhaben im Plangebiet Anwendung, nicht haltbar. Art. 1 Abs. 2 besV enthält einen klaren statischen Verweis auf die damals "geltende" aBauO, weshalb auf Bauvorhaben innerhalb des Perimeters des Überbauungsplans neben den in den besV enthaltenen Sonderbauvorschriften die allgemeinen Regelbauvorschriften der aBauO und nicht jene der heute geltenden BauO zur Anwendung gelangen. Wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden, spielt das für die Beurteilung des vorliegenden Rekurses allerdings keine entscheidende Rolle.

4.

Der Rekurrent wendet ein, nach Art. 3 besV dürften im Plangebiet nur Ein- und Zweifamilienhäuser mit höchstens zwei Geschossen erstellt werden. Durch die geplante Wohnraumerweiterung entstehe ein Dreifamilienhaus. Demgegenüber sind Vorinstanz und Rekursgegner der



Ansicht, es handle sich auch nach dem Umbau um ein Einfamilienhaus, das von mehreren Mitgliedern einer Familie gemeinsam genutzt werde.

4.1 Nach den vorliegenden Plänen verfügt das bestehende Wohnhaus über zwei Wohngeschosse, die miteinander im Inneren über eine Treppe verbunden sind. Gemäss den Aussagen der Rekursgegner am Rekursaugenschein bewohnten ihre Eltern das obere Geschoss, während sie mit ihrer Tochter gemeinsam das untere Geschoss nutzten. Das Haus sei offen, die beiden Geschosse seien nicht baulich voneinander getrennt und würden von allen Familienmitgliedern genutzt. Der umstrittene Anbau sei dafür gedacht, dass einerseits die Tochter mehr Raum zur Verfügung habe und andererseits, dass sie ihr Schlafzimmer neben jenem der pflegebedürftigen Eltern einrichten könnten. Das Haus verfüge bereits jetzt über zwei Küchen in den beiden Wohngeschossen.

4.2 Am Rekursaugenschein wurde zwar aufgrund der herrschenden Coronapandemie keine Innenbesichtigung des Wohnhauses vorgenommen. Aufgrund der Planunterlagen, der glaubhaften Ausführungen der Rekursgegner, die beiden Wohngeschosse seien nicht (ohne Baubewilligung) baulich voneinander getrennt worden und der angebotenen Erschliessungssituation mit nur einem Haupteingang an der Nordfassade des Wohnhauses, ist die Beurteilung der Vorinstanz, es handle sich vorliegend um kein eigentliches Dreifamilien-, sondern vielmehr um ein Einfamilienhaus, das als Mehrgenerationenhaus genutzt werde, nicht zu beanstanden. Selbständig nutzbare und funktional voneinander weitgehend getrennte Wohneinheiten (etwa bis auf Tiefgarage, Waschküche oder Gemeinschaftsräume) liegen nicht vor. Damit ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass der geplante Erweiterungsbau mit Art. 3 besV vereinbar ist, zumal mit diesem wiederum keine zusätzliche, von den jetzigen Wohnräumen funktional getrennte Wohneinheit geschaffen wird.

5.

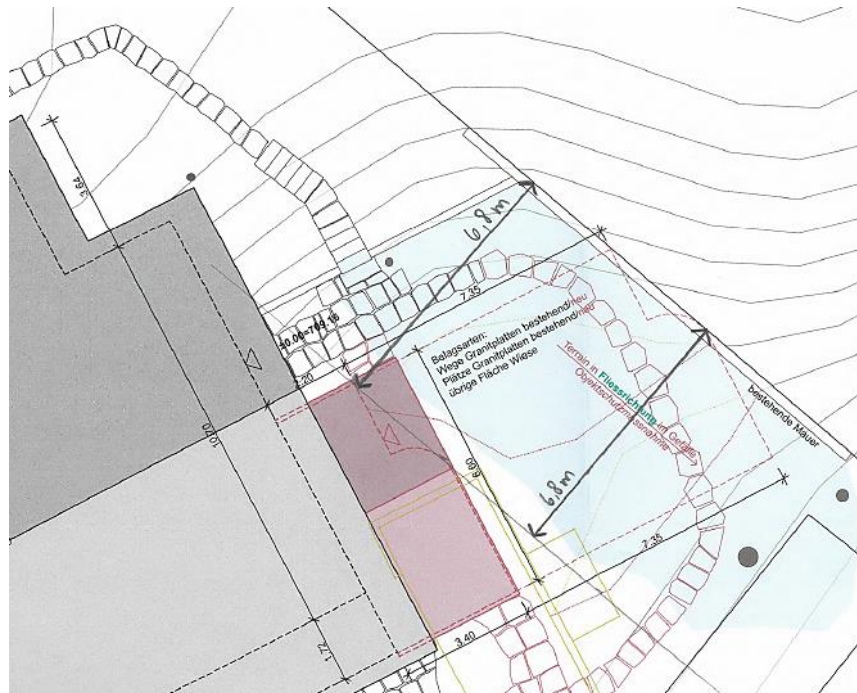
Im Weiteren beanstandet der Rekurrent die Einhaltung des Grenzabstands. Er bringt vor, die Ostfassade weise mit der geplanten Erweiterung allein schon eine Länge von etwa 16 m auf, woraus sich ein Grenzabstand von 7,33 m gegenüber seinem Grundstück ergebe. Für die Bemessung des Grenzabstands müsse nach dem Wortlaut von Art. 5 Abs. 1 besV aber ohnehin auf die längste, vorliegend also die Süd-Ost-Fassade, abgestellt werden. Diese sei etwa 21,5 m lang, woraus sich ein allseitig einzuhaltender Grenzabstand (einschliesslich Mehrlängenzuschlag) von 9,16 m – und nicht nur von 7,33 m – ergebe.

5.1 Art. 5 Abs. 1 erster Satz besV sieht vor, dass im Plangebiet ein Grenzabstand von 6 m zu wahren ist. Ist eine Gebäudefassade länger als 12 m, erhöht sich der einzuhaltende Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge; er muss jedoch nicht mehr als 10 m betragen (Art. 5 Abs. 1 zweiter Satz besV).



5.2 Der Rekurrent schliesst aus der Formulierung von Art. 5 Abs. 1 zweiter Satz besV (ist *eine* Gebäudefassade länger als 12 m, *erhöht sich der einzuhaltende Grenzabstand um ein Drittel der Mehrlänge*), dass gemäss dem Wortlaut der Bestimmung der Mehrlängenzuschlag den die längste Gebäudefassade auslöst, auch gegenüber allen anderen (wenn auch kürzeren) Gebäudefassaden einzuhalten ist. Bei der Auslegung ist zwar zunächst jeweils vom grammatikalischen Auslegungselement auszugehen. Falls das Auslegungsergebnis sehr deutlich ausfällt, darf man nur aufgrund eines schwerwiegenden Umstands auf die restlichen Auslegungselemente, wie die Entstehungsgeschichte, Sinn und Zweck sowie den Zusammenhang mit anderen Normen, abstützen (BGE 140 II 129 Erw. 3.2). Im vorliegenden Fall ist die grammatikalische Auslegung indessen nicht eindeutig. Aus dem Umstand, dass der kommunale Gesetzgeber in Art. 5 Abs. 1 zweiter Satz besV das Substantiv "Gebäudefassade" mit dem unbestimmten Artikel "eine" kombinierte, kann nicht mit Sicherheit der Schluss gezogen werden, dass deshalb der aus der Länge dieser Gebäudefassade resultierende Mehrlängenzuschlag unbesehen auch auf die anderen Gebäudefassaden Anwendung finden muss. Zieht man deshalb die teleologische Auslegung zu Hilfe, ergibt sich auch ein ganz anderes Bild: Der Mehrlängenzuschlag entspricht nach Art. 65 Abs. 1 BauG der Vergrösserung des Grenzabstands im Verhältnis zur Überschreitung einer festgelegten Gebäudelänge. Der Mehrlängenzuschlag ist damit nichts Anderes als ein – wegen Vorliegens besonderer Umstände – vergrösserter Grenzabstand. Für die Bestimmung des Schutzzwecks der Norm kann dabei auf die Rechtsprechung zum Grenzabstand abgestellt werden (BDE Nr. 14/2020 vom 3. März 2020 Erw. 4.2). Der Grenzabstand dient einerseits dem Nachbarschutz (Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches; SR 210), andererseits soll er im Interesse der Wohnhygiene eine genügende Besonnung und Belichtung sicherstellen. Zusammen mit den übrigen Vorschriften stellen die Grenzabstandsvorschriften auch sicher, dass genügend Raum für die ansprechende Gestaltung von Bauten und Anlagen mit Grünflächen und Bepflanzungen verbleibt (BDE Nr. 31/2016 vom 30. Mai 2016 Erw. 3.4). Aus dieser Zweckbestimmung des Mehrlängenzuschlags ergibt sich, dass der Zuschlag zum ordentlichen Grenzabstand grundsätzlich für jede Gebäudeseite separat zu ermitteln ist. Der ermittelte Mehrlängenzuschlag ist in der Folge auch stets nur gegenüber jener Gebäudeseite einzuhalten, welche die festgelegte Gebäudelänge überschreitet, da auch nur auf dieser Seite eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks der Norm aufgrund der Überlänge der Baute erfolgen kann. Vorliegend ist daher für die Bestimmung des Grenzabstands gegenüber Grundstück Nr. 004 lediglich die Länge der dieser unmittelbar vorgelagerten Ostfassade des Wohnhauses – nicht aber jene mit der längsten Gebäudeseite – massgebend.

5.3 Die Vorinstanz ging bezüglich der Ostfassade von einer Länge von 14,34 m (ohne Vorbaute) aus und errechnete dadurch einen Grenzabstand einschliesslich Mehrlängenzuschlag von 6,78 m, der gegenüber Grundstück Nr. 004 einzuhalten ist.



5.4 Der Mehrlängenzuschlag nach Art. 5 Abs. 1 zweiter Satz besV knüpft an den Begriff der Gebäudefassade an. Der Begriff der Gebäudefassade wird weder im Überbauungsplan, noch in den besV, in der aBauO, im BauG oder im PBG näher definiert. Nach der Rechtsprechung zu Art. 56 BauG wird als Fassade die Aussenwand eines Gebäudes verstanden (vgl. VerwGE B 2008/48 vom 19. August 2008 Erw. 2.4). Als Gebäudefassaden von Wohnbauten gelten nach dem gewöhnlichen Sprachgebrauch gemeinhin nur die tragenden, im Regelfall bis auf die Fensteröffnungen geschlossenen und Witterungsschutz bietenden Gebäudeabschlüsse, wie die Aussenwände und das Dach, die zusätzlich auch die energetisch erforderliche Isolation nach aussen aufweisen. Der eigentlichen Gebäudefassade vorgelagerte Stützen sind dagegen, gleich wie offene oder geschlossene Balkone, Balkonbrüstungen, -geländer oder einfache, nicht thermisch relevante Balkonverglasungen, nicht als Aussenfassade zu betrachten (BDE Nr. 96/2020 vom 13. Oktober 2020 Erw. 6.3.3 mit Hinweisen) Als Fassaden gelten somit also immer diejenigen Bauteile, welche die eigentliche Wärmedämmung der Baute im bautechnischen Sinn beinhalten (VerwGE B 86/2020 vom 6. November 2020 Erw. 4.1 mit Hinweisen).

5.5 Vorliegend sieht der geplante Erweiterungsbau im Obergeschoss eine Vorbaute im Sinn eines Erkers vor. Im Gegensatz zu anderen Vorbauten, wie Balkonen oder Vordächern, beinhalten die Aussenwände eines Erkers jedoch die Wärmedämmung und gehören damit zur Gebäudefassade. Entsprechend muss die Vorbaute des umstrittenen Erweiterungsbaus bei der Bemessung der Länge der Ostfassade miteingerechnet werden. Die massgebende ostseitige Fassadenlänge beträgt insgesamt 16,06 m (3,64 m + 10,7 m + 1,72 m), woraus ein Mehrlängenzuschlag von 1,35 m resultiert. Der gegenüber Grundstück Nr.004 einzuhaltende Grenzabstand (einschliesslich



Mehrlängenzuschlag) beträgt damit 7,35 m. Dieser Grenzabstand wird vom umstrittenen Bauvorhaben, welches einen Abstand von lediglich 6,8 m aufweist, unterschritten. Der Rekurs erweist sich dementsprechend als begründet.

6.

Bei diesem Ergebnis kann die Frage nach der befriedigenden Einfügung des Bauvorhabens (Art. 2 besV) genauso offengelassen werden wie jene, ob die Vorinstanz die definitive Farbgebung und Materialisierung ins nachlaufende Bewilligungsverfahren verschieben durfte.

7.

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass das Bauvorhaben namentlich den Grenzabstand zu Grundstück Nr. 004 nicht einhält. Der Rekurs erweist sich damit insgesamt als begründet, weshalb er im Sinn der Erwägungen gutzuheissen ist. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 6. Dezember 2019 sind folglich aufzuheben.

8.

8.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes unterscheiden sich Bauprozesse, an denen Bauherr und Baueinsprecher mit einem direkten Interesse am Prozessausgang teilnehmen, grundsätzlich nicht von den Verfahren vor Zivilgerichten. Die Prozesskosten werden deshalb in diesen Fällen jeweils in der Regel nicht dem Gemeinwesen, sondern den beteiligten Privaten auferlegt (VerwGE vom 16. November 1998 i.S. E.D.). Die Entscheidungsgebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekursgegner die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

8.2 Der vom Vertreter des Rekurrenten am 27. Januar 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

9.

Rekurrent und Rekursgegner stellen Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

9.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

9.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot,



die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

9.3 Da die Rekursgegner mit ihren Anträgen unterliegen, haben sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid der Baubewilligungskommission Z.____ vom 6. Dezember 2019 werden aufgehoben.

2.

a) B.____, Z.____, bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 3'500.–.

b) Der am 27. Januar 2020 vom Vertreter von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. B.____ entschädigen A.____ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 3'250.– (zuzüglich Mehrwertsteuer).

b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin