



Fall-Nr.:	22-3724, 22-3725
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	04.07.2023
Entscheiddatum:	17.05.2023

BUDE 2023 Nr. 050

Baurecht, Art. 93 PBG. Ob zwei Gebäude als zusammengebaut gelten, hängt u.a. vom Erscheinungsbild der beiden Gebäude und von ihrer Einheitlichkeit als gesamtem Baukörper ab. Nach konstanter Praxis kann von einem Zusammenbau nur die Rede sein, wenn die einzelnen Gebäude, handle es sich um zwei- oder mehrgeschossige Bauten, unmittelbar mit je einer der Hauptfronten und ohne Zwischentrakt aneinandergesetzt sind. Vorliegend muss zwischen dem Obergeschoss des Neubauteils und dem Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses der Gebäudeabstand eingehalten werden und zwar unabhängig davon, dass die Gebäude im darunterliegenden Geschoss zusammengebaut sind. Der erforderliche Gebäudeabstand von 8 m ist mit 4 m deutlich unterschritten. Damit liegt ein Fall eines nicht rechtsgenügenden Zusammenbaus vor. Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2023 Nr. 50 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-3724/22-3725

Entscheid Nr. 50/2023 vom 17. Mai 2023

Rekurrenten 1

A.____
vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 24, 9443 Widnau

Rekurrenten 2

B.____
vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt,
Bahnhofstrasse 24, 9443 Widnau

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 9. Mai 2022)

Rekursgegner

C.____
vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt,
Museumstrasse 35, 9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Anbau Zweifamilienhaus an bestehendes Wohnhaus)



Sachverhalt

A.

a) C.____, Z.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, am M.____weg in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 30. April 2014 in der Wohnzone W2. Es ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) und einer Garage (Vers.-Nr. 003) überbaut.

b) A.____, Z.____, sind Eigentümer vom unmittelbar an Grundstück Nr. 001 angrenzenden Grundstück Nr. 004 an der N.____strasse in Z.____. Nebenan, an der N.____strasse, wohnen B.____, Z.____, welche Eigentümer von Grundstück Nr. 004 sind.

B.

a) Mit Baugesuch vom 8. März 2021 beantragte C.____ beim Gemeindeamt Z.____ die Baubewilligung für den Anbau eines Zweifamilienhauses an das bestehende Wohnhaus. Die Häuser sollten über eine Sitzplatzüberdachung verbunden werden.

b) Innert der Auflagefrist vom 26. März bis 8. April 2021 erhoben A.____, sowie B.____, jeweils vertreten durch Dr.iur. Werner Ritter, Rechtsanwalt, Widnau, Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie rügten in separaten Eingaben, das Bauvorhaben sei nicht hinreichend visiert, der Gebäudeabstand sei nicht eingehalten und die Beseitigung der Trockenmauer auf Grundstück Nr. 001 sei nicht zulässig.

c) Mit Stellungnahme vom 12. Mai 2021 kündigte der Baugesuchsteller eine Projektänderung an.

d) Mit Schreiben vom 30. Juli 2021 stellte der Gemeinderat dem Vertreter der Einsprecherinnen und Einsprecher die Projektänderung zum Baugesuch Nr. 2021-37 samt Baugesuchsplänen vom 27. Mai 2021 zu und räumte ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme ein.

e) Mit Stellungnahmen zur Projektänderung vom jeweils 9. September 2021 machten die Einsprecherinnen und Einsprecher geltend, dass das Bauvorhaben aufgrund des nicht eingehaltenen Gebäudeabstands und der unzulässigen Beseitigung bzw. Veränderung der Trockenmauer nach wie vor nicht bewilligungsfähig sei.

f) Mit Beschluss vom 9. Mai 2022 erteilte der Gemeinderat Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprachen von A.____ sowie B.____ ab. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, wer wie die Einsprecherinnen und Einsprecher innert der Frist Einsprache erhoben und sich am Verfahren beteiligt habe, könne sich rechtsprechungsgemäss nicht auf eine mangelhafte oder fehlende Visierung berufen. Weiter sei der geplante Zwischenbau funktional auf die beiden Baukörper aufgeteilt, sodass der nördliche Teil des Zwischenbaus als



Wohnraumerweiterung des bestehenden Wohnhauses und der südliche Teil des Zwischenbaus als Büro für den Neubauteil diene. Weiter diene der Gebäudeabstand zwar der Wohnhygiene und dem Brandschutz, diese würden aber einerseits aufgrund der nicht brennbaren Ausführung der Fassaden und andererseits dadurch, dass an der Nordwestfassade des Neubaus lediglich ein kleines Fenster geplant sei, gewährleistet. Beim bestehenden Wohnhaus stehe lediglich die Südostfassade des bereits unter der Dachschräge liegenden Dachgeschosses der Fassade des Neubauteils in einem Abstand von 4 m gegenüber und da das bestehende Wohnhaus in Richtung Süden (grosser Sitzplatz) orientiert sei, sei auch dies aus wohngygienscher Sicht unproblematisch. Der Zusammenbau sei somit vor dem Hintergrund des Zwecks des Gebäudeabstands intensiv genug, um die beiden Baukörper als ein Gebäude zu betrachten, was zur Folge habe, dass kein Gebäudeabstand eingehalten werden müsse. Bezüglich der Trockenmauer im südöstlichen Teil von Grundstück Nr. 001, welche entlang des Römerwegs verlaufe und gemäss der Natur- und Landschaftsschutzverordnung der Gemeinde Z.____ als Naturobjekt unter Schutz gestellt sei, ergebe sich aus dem Wortlaut der Natur- und Landschaftsschutzverordnung lediglich, dass die Trockenmauer zwar im Umfang ihrer Länge sowie ihrer Substanz geschützt sei, nicht jedoch hinsichtlich ihrer genauen Lage. Da im Siedlungsbereich Verschiebungen von Schutzobjekten praxisgemäss zulässig seien, sei es auch zulässig die Lage der Natursteinmauer zu verändern. Schliesslich werde die Länge der Natursteinmauer nicht verändert, da nicht nur die Ausrundung der neuen Zufahrt, sondern auch die Ausrundung der Zufahrt zur bestehenden Garage, welche aktuell aus einer Betonmauer bestehe, neu als Natursteinmauer ausgestaltet werde. Zur Gewährleistung der Substanzerhaltung der bestehenden Trockenmauer werde mittels Auflage verfügt, dass für den Bau der neuen Natursteinmauer die Steine der bestehenden Trockenmauer zu verwenden seien und dass die Natursteinmauer in typischer Trockenbauweise ohne Zugabe von Bindemitteln (z.B. Beton, Mörtel usw.) erfolgen müsse.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ (Rekursverfahren Nr. 22-3724, im Folgenden Rekurs 1), sowie B.____ (Rekursverfahren Nr. 22-3725, im Folgenden Rekurs 2), durch ihren Rechtsvertreter jeweils mit Schreiben vom 25. Mai 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Einspracheentscheid und die Baubewilligung des Gemeinderats der Politischen Gemeinde Z.____ vom 09. Mai 2022 betreffend das Baubewilligungsverfahren für den Anbau eines Zweifamilienhauses an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 001, M.____weg, Z.____, seien aufzuheben.
2. Das Baugesuch des Bauherrn und Rekursgegners C.____ für den Anbau eines Zweifamilienhauses an das



bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Nr. 001, M.____weg, Z.____, sei abzulehnen.

3. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung im Sinne der Erwägungen des Bau- und Umweltdepartements an den Gemeinderat der Politischen Gemeinde Z.____ zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Barauslagen von pauschal 4% und Mehrwertsteuer zu Lasten des Rekursgegners.

Zudem wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt. Zur Begründung der Rekurse 1 und 2 wird geltend gemacht, dass die Visierung des Bauvorhabens unvollständig gewesen sei, da eine Visierstange gefehlt habe. Weiter sei entgegen der Auffassung der Vorinstanz der Zusammenbau des geplanten Zweifamilienhauses mit dem bestehenden Wohnhaus nicht intensiv und funktionell genug, um die beiden Baukörper als ein Gebäude zu betrachten. Die beiden Gebäude hätten nichts miteinander zu tun, vielmehr seien sie völlig autark (Erschliessung über getrennte Zufahrt, separate Heizung, separate Strom-/Wasserversorgung, getrennter Aussenbereich usw.). Zudem sei das äussere Erscheinungsbild der beiden Häuser komplett unterschiedlich (unterschiedlicher Verlauf der Satteldächer). Schliesslich sei die Verlegung bzw. die Beseitigung der Trockenmauer entlang des Römerwegs unzulässig.

D.

a) Mit Schreiben vom jeweils 7. September 2022 verzichtet die Vorinstanz – ohne Antragstellung – auf eine Vernehmlassung.

b) Mit Vernehmlassung vom 13. September 2022 beantragt der Rekursgegner, vertreten durch Dr.iur. Walter Locher, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen und die beiden Rekursverfahren Nrn. 22-3724 und 22-3725 zu vereinen. Zur Begründung wird geltend gemacht es sei einerseits nicht ersichtlich, welche Visierstange nach Ansicht der Rekurrenten fehlen soll, weshalb die Rüge nicht hinreichend substantiiert sei. Andererseits hätten den Rekurrenten sämtliche Baugesuchsunterlagen zur Verfügung gestanden, weshalb sie nichts aus der angeblich fehlerhaften Visierung zu ihren Gunsten ableiten könnten. Weiter müsse bei einem Zusammenbau von zwei Hauptbauten mit einem Zwischentrakt kein Gebäudeabstand eingehalten werden, solange die zulässige Gebäudelänge nicht überschritten werde. Da vorliegend die zulässige Gebäudelänge von 30 m nicht ausgeschöpft werde und das Baureglement der Gemeinde Z.____ vom 30. April 2014 (abgekürzt BauR) auch keine offene Bauweise in der W2 vorschreibe, müsse das geplante Bauvorhaben keinen Gebäudeabstand einhalten. Schliesslich werde durch das Verschieben der Trockenmauer Charakter und Funktion derselben nicht beeinträchtigt.

c) Mit Amtsbericht vom 2. November 2022 führt das kantonale Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) aus, bei der heute bestehenden



Trockenmauer handle es sich um eine gemörtelte Mauer, welche sowohl hinsichtlich ihrer ökologischen Eigenschaften (Anteil an Hohlräumen, naturnahe Umgebung, Bewuchs mit einheimischen standortgerechten Pflanzen, Lebensraum für Reptilien und Kleintiere) wie auch bezüglich landschaftlich charakteristischer Erscheinungsform keine spezielle Schutzwürdigkeit aufweise. Es sei allerdings fraglich, ob die ursprünglich unter Schutz gestellte Trockenmauer durch die jetzige gemörtelte Mauer ersetzt wurde, was dem Schutzziel widersprochen hätte.

d) Mit Schreiben vom 8. November 2022 teilt die zuständige Sachbearbeiterin der instruierenden Rechtsabteilung des Bau- und Umweltdepartementes den Parteien mit, dass nach einer ersten, vorläufigen Beurteilung beim Bauvorhaben nach der Praxis des Bau- und Umweltdepartementes wohl kein rechtsgenügender Zusammenbau vorliege, weshalb zwischen den Baukörpern ein Gebäudeabstand einzuhalten und die Rekurse voraussichtlich gutzuheissen wären.

e) Am 23. Januar 2023 reichen die Rekurrenten 1 und 2 eine Replik ein. Sie fordern darin insbesondere die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der unter Schutz gestellten Trockenmauer.

f) Mit Eingabe vom ebenfalls 23. Januar 2023 führt der Rekursgegner im Wesentlichen und unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bau- und Umweltdepartementes aus, ein Zusammenbau sei insbesondere vom Erscheinungsbild der beiden Gebäude und von der Einheitlichkeit des Baukörpers abhängig. Ein Bauvorhaben könne je nach Ausgestaltung des Gesamtprojekts einheitlich erscheinen, selbst wenn das Aneinanderfügen – wie dies vorliegend der Fall sei – stufenweise erfolge. Das Abstellen auf ein einziges Kriterium wie jenes der fehlenden Verbindung über sämtliche Geschosse greife demnach zu kurz, vielmehr sei eine Gesamtbetrachtung notwendig. Dabei komme der Vorinstanz ein Ermessensspielraum zu, in welchen die überprüfende Instanz lediglich mit grosser Zurückhaltung eingreifen dürfe. Vorliegend gehe die Vorinstanz zu Recht von einem Zusammenbau aus.

E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zusammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen



und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist – allerdings unter der Einschränkung der nachfolgenden Erw. 1.4 – einzutreten.

1.4 Gegenstand dieses Rekursverfahrens bilden allein die Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 9. Mai 2022. Soweit die Rekurrenten 1 und 2 im Rekurs nun vorbringen, es sei die Wiederherstellung der Trockenmauer anzuordnen, so haben sie – mangels Antragsstellung im Einspracheverfahren – mit diesem Begehren zuerst an die die Vorinstanz zu gelangen, welche darüber erstinstanzlich zu entscheiden hat. Entsprechend ist auf den Rekurs hinsichtlich der Wiederherstellung der Trockenmauer nicht einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) 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 9. Mai 2022. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (B.MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.; BUDE Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 3). Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und -plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen



Geoportal (www.geoportal.ch). Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist deshalb abzulehnen.

4.

Die Rekurrenten 1 und 2 rügen eine ungenügende Visierung des Bauvorhabens.

4.1 Nach Art. 138 PBG stellt die Bauherrschaft vor dem Auflageverfahren Visiere auf, die Stellung und Ausmass der Baute oder Anlage bezeichnen. Bauvisiere sollen einerseits Nachbarn und sonstige Interessenten auf einen geplanten Bau aufmerksam machen, damit sie sich darüber in den Bauplänen orientieren können, anderseits der Baupolizeibehörde bei der Prüfung und Beurteilung des Baugesuchs als Hilfsmittel dienen (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 886). Gegenüber vom Bauvorhaben betroffenen Personen verfolgen Visiere somit in erster Linie Publikationswirkung (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/I/6). Für die Beurteilung eines Baugesuchs sind aber letztlich die Baupläne massgebend. Auf Ungenauigkeiten in der Visierung des geplanten Bauprojekts kann sich die Nachbarin oder der Nachbar nur berufen, wenn es ihr bzw. ihm nicht möglich oder nicht zumutbar war, sich anhand der Baupläne zu orientieren. Fehlende oder mangelhafte Visierungen bleiben somit ohne Folgen für das Baubewilligungsverfahren, wenn der Einsprecher oder die Einsprecherin dadurch keine Nachteile erleidet (Urteil des Bundesgerichtes 1C_155/2015 vom 19. Januar 2016 Erw. 3.2; BDE Nr. 39/2014 vom 2. Juni 2014 Erw. 2.3.1; BUDE Nr. 10/2023 vom 20. Januar 2023 Erw. 7.1).

4.2 Die Rekurrenten 1 und 2 machen – wie bereits vor Vorinstanz – geltend, bei der Visierung hätte eine Visierstange gefehlt. Welche Visierstange konkret gefehlt hätte oder inwiefern dies zu einer falschen Visierung geführt hätte, machen sie indes nicht geltend. Auch ist fraglich, ob den Rekurrenten aus der behaupteten falschen Visierung überhaupt ein rechtlicher Nachteil erwachsen ist. Wie oben dargelegt, ist es zwar ein wesentlicher Ausfluss der Visierungspflicht, dass sich Anstösser ein Bild des Bauprojekts machen können. Allerdings genügt das Studium der Planunterlagen regelmässig, um bezüglich eines Bauprojekts eine klare Vorstellung zu erhalten. Diese Pläne standen den Rekurrenten zur Verfügung. Den Unterlagen konnten die Rekurrenten die geplanten baulichen Massnahmen sowie die Nutzungen entnehmen. Damit war es ihnen ohne weiteres möglich, die Auswirkungen des Projekts abzuschätzen. Es war ihnen auch offensichtlich möglich, rechtzeitig Einsprache gegen das Baugesuch zu erheben. Daraus folgt, dass die Rekurrenten aus der behaupteten falschen Visierung nichts zu ihren Gunsten abzuleiten vermögen. Damit kann auch offenbleiben, ob die Visiere tatsächlich nicht korrekt gestellt worden sind. Die Rüge erweist sich ohnehin als unbegründet.

5.

Die Rekurrenten 1 und 2 rügen die Verletzung des Gebäudeabstands.



5.1 Der Gebäudeabstand wird in Art. 93 PBG geregelt. Gemäss Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/1/1) bedarf die Bestimmung jedoch der Umsetzung im kommunalen Recht und ist deshalb nicht direkt anwendbar. Daher ist grundsätzlich auf Art. 57 BauG zurückzugreifen, wobei aber anzumerken ist, dass die Regelung des PBG weitgehend derjenigen des BauG entspricht (Handbuch der Rechtsabteilung des Bau- und Umweltdepartementes zum neuen Planungs- und Baugesetz, S. 106, Stand 8. Februar 2021, abrufbar unter www.sg.ch, "Recht", "Planungs-, Bau- und Umweltrecht", "Planungs- und Baugesetz", "Handbuch PBG der Rechtsabteilung"; BUDE Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 9.1). Demnach gilt als Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Fassaden. Im Baureglement und gegebenenfalls in den Überbauungsplänen ist die Grösse der Gebäudeabstände festzulegen. Fehlen solche Vorschriften, so ist der Gebäudeabstand gleich der Summe der für die beiden Gebäude vorgeschriebenen Grenzabstände (Art. 57 Abs. 2 BauG).

Das BauR legt die Grösse der Gebäudeabstände nicht fest. Es gilt somit der Gebäudeabstand nach Art. 57 Abs. 2 BauG. In der Wohnzone W2 beträgt der kleine Grenzabstand nach Art. 15 BauR 4 m und der grosse Grenzabstand 8 m.

5.2 Ob zwei Gebäude als zusammengebaut gelten, hängt u.a. vom Erscheinungsbild der beiden Gebäude und von ihrer Einheitlichkeit als gesamtem Baukörper ab. Nach konstanter Praxis kann von einem Zusammenbau nur die Rede sein, wenn die einzelnen Gebäude, handle es sich um zwei- oder mehrgeschossige Bauten, unmittelbar mit je einer der Hauptfronten und ohne Zwischentrakt aneinandergesetzt sind (BDE Nr. 31/2016 vom 30. Mai 2016 Erw. 3.2, RRB 1995/756, 1996/64 Erw. 3b; BDE Nr. 9/2010 vom 2. Februar 2010 Erw. 4.1.2; BUDE Nr. 3/2023 vom 10. Januar 2023 Erw. 9.3). Der Abstand zwischen blossen Teilen desselben Gebäudes wird grundsätzlich nicht gemessen. Als solche Gebäudeteile kommen Aussenkammine, Lift- und Treppenhausembauten, Balkone usw. in Frage. Nicht mehr als Gebäudeteil dürfen klarerweise ganze Gebäudetrakte qualifiziert werden. Zwischen ihnen sind Abstände zu messen. Werden zwei Gebäude oder Gebäudeteile mit einem Zwischendach verbunden, so besteht unter diesem ein "Zusammenbau" und ein Gebäudeabstand ist nicht einzuhalten. Voraussetzung ist, dass diese Verbindung selbst Gebäudecharakter aufweist. Eine derartige Verbindung zweier Hauptgebäude eliminiert die Messung des Gebäudeabstands im oberen Bereich aber nicht, könnten doch sonst die Gebäudeabstände überall und ohne Probleme mit Schöpfen, überdachten Sitzplätzen, Windfängen usw. umgangen werden. Ferner würde dies meist auch dem Sinn des Gebäudeabstands, lockere Überbauungen mit wohnhygienisch und feuerpolizeilich einwandfreien Verhältnissen zu erreichen, zuwiderlaufen (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Bau- und Planungsrecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Band 2, S. 1104).

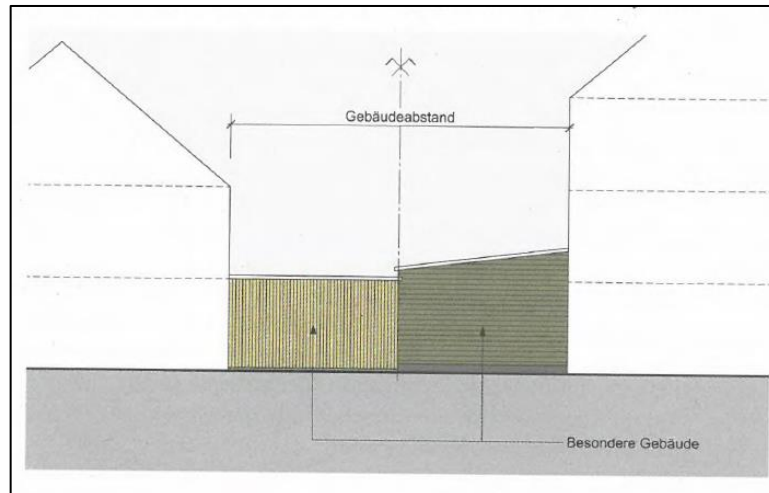


Abb.1: Besonderes Gebäude als Zwischenbau (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 1104)

5.3 Vor diesem Hintergrund zeigt sich eindeutig, dass zwischen dem Obergeschoss des Neubauteils und dem Dachgeschoss des bestehenden Wohnhauses der Gebäudeabstand einzuhalten ist und zwar unabhängig davon, dass die Gebäude im darunterliegenden Geschoss zusammengebaut sind. Der erforderliche Gebäudeabstand von 8 m ist mit 4 m deutlich unterschritten. Damit liegt ein klassischer Fall eines nicht rechtsgenügenden Zusammenbaus vor und es ist nicht ersichtlich, weshalb vorliegend von der bisherigen Rechtsprechung abgewichen werden sollte.

5.4 Daran ändert auch die Auffassung der Vorinstanz, der vom Gebäudeabstand bezweckte Brandschutz und die Wohnhygiene seien gewährleistet, weil sich in Bezug auf die wohngygierelevanten Räume nur ein kleines Fenster an der Nordwestfassade des Neubauteils und nicht brennbare Fassaden gewählt würden, nichts. Vielmehr könnte durch diese Argumentation der Gebäudeabstand und damit kantonales Recht immer ausgehebelt werden. Wollte die Vorinstanz eine Möglichkeit zur Verringerung des Gebäudeabstands vorsehen, so hätte sie dies mittels Sondernutzungsplanung oder der Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung im Baureglement vorzunehmen. Da dies vorliegend jedoch nicht der Fall ist gilt das kantonale Baugesetz, über welches sich die Vorinstanz nicht hinwegsetzen kann. Es kommt ihr diesbezüglich – entgegen der Auffassung des Rekursgegners – auch kein Ermessensspielraum zu. Auch der Auffassung des Rekursgegners, wonach bei einem Zusammenbau von zwei Hauptbauten mit einem Zwischentrakt der Gebäudeabstand gemäss geltender Rechtsprechung (VerwGE B 2015/96 und 97 vom 26. Oktober 2016) nicht eingehalten werden müsste, solange die maximal zulässige Gebäudelänge nicht überschritten und die übrigen Regelbauvorschriften eingehalten würden, kann nicht gefolgt werden. Die reine Unterschreitung der zulässigen Gebäudelänge kann keine Rechtfertigung dafür sein, im Gegenzug den Gebäudeabstand nicht einzuhalten. Ausserdem ist



dieser Entscheid des Verwaltungsgerichtes vorliegend nicht einschlägig. Zwar hat das Verwaltungsgericht in diesem Entscheid festgehalten, dass die Praxis der verfügenden Gemeinde, eine Verbindung von zwei Einfamilienhäusern einzig durch einen Zwischentrakt zu bewilligen, wenn das dadurch entstehende Gesamtgebäude nicht über die Dimension eines Einzelhauses hinausgehe und im Übrigen die Regelbauvorschriften eingehalten werde, nicht rechtswidrig sei und im Einklang mit Art. 16 des Baureglements der verfügenden Gemeinde sei (VerwGE B 2015/96 und 97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 5.5). Jedoch beinhaltet dieser Art. 16 unter dem Titel "Grenzbaurecht" den Sondertatbestand, dass Bauten unter Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudelänge mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis an die Grenze gestellt und zusammengebaut werden können (VerwGE B 2015/96 und 97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 5.3). Eine derartige Bestimmung ist vorliegend im BauR gerade nicht vorhanden.

5.5 Bei diesem Ergebnis erübrigt es sich, auf weitere Einwände der Rekurrenten näher einzugehen.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass aufgrund der Nichteinhaltung des Gebäudeabstands die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid vom 9. Mai 2022 aufzuheben sind. Die beiden Rekurse erweisen sich als begründet und sind im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

7.

7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 4'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekursgegner zu überbinden.

7.2 Der von A.____ im Rekurs 1 am 3. Juni 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.3 Der von B.____ im Rekurs 2 am 2. Juni 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

8.

Die Rekurrenten sowie der Rekursgegner stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 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).



8.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da die Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten boten, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt und in beiden Rekursverfahren der gleiche Rechtsvertreter auftrat und die Eingaben inhaltlich identisch waren, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75; abgekürzt HonO) ermessensweise auf Fr. 2'000.– zuzüglich der Barauslagenpauschale von 4 Prozent, insgesamt also auf Fr. 2'080.– je Rekursverfahren festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

Da kein begründeter Antrag um Zusprechung der Mehrwertsteuer gestellt wurde, wird diese aufgrund des per 1. Januar 2019 geänderten Art. 29 HonO nicht zum Honorar hinzugerechnet.

8.3 Da der Rekursgegner mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Seine Begehren sind deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

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

b) Der Rekurs von B.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

c) Die Baubewilligung des Gemeinderates Z.____ vom 9. Mai 2022 und der Einspracheentscheid vom 9. Mai 2022 werden aufgehoben.

2.

a) C.____, Z.____, wird eine Entscheidgebühr von Fr. 4'000.– auferlegt.

b) Der am 3. Juni 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

c) Der am 2. Juni 2022 von B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'080.–.



b) Das Begehren von B.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. C.____ entschädigt B.____ ausseramtlich mit Fr. 2'080.-.

c) Die Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten in den Rekursen Nrn. 22-3724 und 22-3725 werden abgewiesen.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin