



Fall-Nr.:	24-7659
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	09.09.2025
Entscheiddatum:	19.08.2025

BUDE 2025 Nr. 060

Bau- und Umweltrecht, Art. 147 Abs. 1 PBG, Art. 21 Abs. 1 USG, Art. 32 und 33 LSV. Wird eine unbewilligte Bautätigkeit anlässlich einer Bauabnahme nicht bemerkt, führt dies nicht dazu, dass die Baubehörde bei späterer Kenntnisnahme kein Baugesuch mehr einverlangen könnte (Erw. 3.2). Die Decke zwischen zwei Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus stellt ein Trennbauteil im Sinn von Art. 32 Abs. 3 LSV dar. Beim Ersatz sind insbesondere die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 zu beachten (Erw. 4.2 f.). Vorliegend ist nicht ersichtlich, weshalb die Einhaltung der SIA-Norm 181 nicht möglich und somit unverhältnismässig sein sollte. Die Vorinstanz hat die Einhaltung der Mindestanforderungen nach SIA-Norm 181 zu Recht auflagenweise in der Baubewilligung verfügt (Erw. 4.4). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2025 Nr. 60 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-7659

Entscheid Nr. 60/2025 vom 19. August 2025

Rekurrenten

A.____
B.____

gegen

Vorinstanz

Stadtrat Z.____ (Entscheid vom 21. Oktober 2024)

Rekursgegner

C.____
vertreten durch lic.iur. Urs Bertschinger, Rechtsanwalt,
St.Gallerstrasse 46, 9471 Buchs

Grundeigentümerin

Stockwerkeigentümergeinschaft D.____
vertreten durch E.____

Betreff

Baubewilligung (Abbruch und Neueinzug Decke)



Sachverhalt

A.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft D.____, Z.____, ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____strasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 19. Dezember 1995 in der Wohnzone W3. Es ist mit dem Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002 überbaut. Das Grundstück Nr. 001 grenzt im Westen unmittelbar an die M.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse).

B.

a) Am 11. April 2022 erteilte die Baukommission der Stadt Z.____ B.____ sowie A.____ die Baubewilligung für den Neubau eines Unterstands auf dem Grundstück Nr. 001 sowie den Umbau der Terrassen sowie der Aussentreppe am Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 002. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss befanden sich im Eigentum von B.____ (OG) und A.____ (DG).

b) Mit E-Mail vom 28. Juli 2023 erkundigten sich die neuen Eigentümer der Wohnung im Obergeschoss, C.____, bei der Bauverwaltung, ob es bei Wohnungssanierungen Vorschriften zur Dämmung der Böden gebe. A.____ habe den Boden seiner Wohnung ersetzt, jedoch keinen Trittschallschutz eingebaut. Sie würden jeden Tritt und jedes Wort aus der obliegenden Wohnung vernehmen.

c) Mit erneuter E-Mail vom 6. September 2023 wandten sich C.____ erneut an die Bauverwaltung. Sie hätten sich mittlerweile beim kantonalen Amt für Umwelt informiert, welches bestätigt habe, dass bei Umbauten in Mehrfamilienhäusern die Decken normgemäss gedämmt werden müssten. Ihnen sei empfohlen worden, sich bei der Bauverwaltung zu erkundigen, ob eine entsprechende Baubewilligung für den Ersatz der Decke vorläge.

d) Mit E-Mail vom 8. September 2023 bat die Bauverwaltung den ehemaligen Eigentümer der Wohnung im Obergeschoss, B.____, um Stellungnahme zu den Vorwürfen der neuen Eigentümerschaft.

e) Aufgrund der mündlichen Rückmeldung von B.____ bei der Bauverwaltung, wonach zusätzlich zur Baubewilligung vom 11. April 2022 auch noch die Decken ersetzt worden seien, forderte die Bauverwaltung B.____ auf, hierfür ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

C.

a) Mit Baugesuch vom 9. November 2023 beantragten B.____ und A.____ bei der Bauverwaltung der Stadt Z.____ die nachträgliche Baubewilligung für den Ersatz der Decke (Holzböden mit Massivholzdielen) zwischen dem Ober- und dem Dachgeschoss.



b) Mit E-Mail vom 13. November 2023 übermittelte die Bauverwaltung C.____ das Baugesuch zur Durchsicht und allfälligen Korrektur.

c) Mit E-Mail vom 19. November 2023 wiesen C.____ darauf hin, die Baubewilligung müsse mit einer Auflage versehen werden, wonach die Anforderungen gemäss der Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (im Folgenden: Norm SIA 181) eingehalten werden müssten.

d) Mit E-Mail vom 21. November 2023 bestätigte der für B.____ und A.____ tätige Architekt F.____, dass beim Ersatz der Decke auf die Berücksichtigung von Schallschutzmassnahmen zwischen den beiden damaligen Eigentümern einvernehmlich und aus Platzgründen verzichtet worden sei.

e) Mit Beschluss vom 15. Dezember 2023 erteilte die Bauverwaltung die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Unter anderem verfügte die Bauverwaltung, dass die Trennbauteile die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 einzuhalten hätten. Die Einhaltung der Vorgaben sei nach Bauvollendung der Bauverwaltung durch ein fachlich anerkanntes Unternehmen nachzuweisen.

D.

a) Gegen den Beschluss der Bauverwaltung vom 15. Dezember 2023 erhoben B.____ und A.____ mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 Rekurs beim Stadtrat Z.____. Sie beantragten die Aufhebung der baupolizeilichen Auflagen (Erwägungen Ziff. 3 Bst. b) und die Neuerteilung der Baubewilligung. Die Bedingungen und Auflagen seien nicht haltbar. Der Tatbestand liege über 30 Monate zurück und sei anlässlich der Bauabnahme vom 12. März 2023 unbemerkt geblieben. Die Bauabnahme sei erfolgt und die baupolizeilichen Forderungen gemäss der Baubewilligung vom 15. Dezember 2023 seien hinfällig und überholt.

b) Mit Schreiben vom 29. Januar 2024 wiesen C.____ darauf hin, dass jeder Schritt und jedes Wort der Mieter in der darüberliegenden Wohnung hörbar seien. Nach wie vor werde an der Forderung einer Schalldämmung gemäss SIA-Norm 181 festgehalten.

c) Am 27. Februar 2024 führte der Stadtrat einen Augenschein mit Einigungsverhandlung vor Ort durch. Weder am besagten Termin noch in der Folge konnte eine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden.

d) Mit Beschluss vom 21. Oktober 2024 wies der Stadtrat Z.____ den Rekurs vollumfänglich ab. Zusätzlich wurde den Rekurrenten unter solidarischer Haftbarkeit eine Entscheidegebühr in der Höhe von Fr. 1'500.– auferlegt.



E.

Gegen diesen Beschluss erhoben B.____ und A.____ mit Schreiben vom 6. November 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement und stellten sinngemäss den Antrag, der vorinstanzliche Entscheid sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) aufzuheben und die Baubewilligung sei ohne die Auflage betreffend Schalldämmung zu erteilen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die erstinstanzliche Baubehörde habe das im Jahr 2022 – ohne spezielle Anforderungen – genehmigte Bauvorhaben im März 2023 abgenommen und dabei keine Beanstandungen geltend gemacht. Erst aufgrund der Streitigkeit mit der Käuferschaft der unterliegenden Wohnung sei die Vorinstanz auf die unbewilligte Bautätigkeit aufmerksam geworden. Auch die Käuferschaft habe die Deckenkonstruktion erst im Nachhinein bemängelt und das Objekt wie besichtigt gekauft. Die Auflage sei völlig unsinnig und nachträglich unmöglich zu erfüllen. Zudem habe A.____ bereits eine Käuferschaft für seine Dachgeschosswohnung in Aussicht, welche unter anderem beabsichtige, eine Bodendämmung mit Unterlagsboden einzubauen. Dies würde eine wesentliche Verbesserung zugunsten der unterliegenden Wohnung garantieren.

F.

a) Mit Schreiben vom 17. Dezember 2024 verzichtet die Vorinstanz mit Verweis auf den angefochtenen Entscheid auf eine Vernehmlassung und reicht die entsprechenden Vorakten ein.

b) Mit Vernehmlassung vom 28. Januar 2025 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Urs Bertschinger, Rechtsanwalt, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die nachträgliche Umsetzung der Auflagen sei nicht unmöglich und das Verhalten der Rekurrenten arglistig. Der unbewilligte Ersatz der Decke sei bewusst erfolgt und entgegen den Ausführungen der Rekurrenten handle es sich nicht um eine privatrechtliche Angelegenheit. Zudem sei die Rechtslage klar: Bei Umbau, Ersatz oder Neueinbau von Trennbauteilen seien gemäss Art. 33 Abs. 2 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (SR 814.41; abgekürzt LSV) die Anforderungen der SIA-Norm 181 einzuhalten. Als Trennbauteile würden unter anderem Decken und Böden gelten. Schliesslich sei der Hinweis auf eine allfällige Käuferschaft unerheblich.

c) Mit Amtsbericht vom 6. März 2025 bestätigt das Amt für Umwelt (AFU), dass die Leiterin des Rechtsdienstes auf Anfrage der Rekursgegner hin mit E-Mail vom 4. März sowie 25. September 2024 bereits zutreffend ausgeführt habe, dass die Anforderungen der SIA-Norm 181 gemäss Art. 32 Abs. 3 LSV beim Umbau, Ersatz oder Neueinbau von Trennbauteilen gelten würden. Aus dem Wortlaut von Abs. 3 gehe hervor, dass dieser auch für bestehende Bauten gelte. Decken und Böden seien zudem als Trennbauteile zu qualifizieren.

d) Mit Schreiben vom 8. April 2025 teilen die Rekursgegner mit, der Amtsbericht des AFU sei unmissverständlich. Es sei zweifelsfrei erstellt, dass die Rekurrenten der Pflicht zur Deckendämmung



nachkommen müssten. Der derzeitige Ist-Zustand sei für die Rekursgegner zu einer unerträglichen Belastung geworden und der Mangel sei beim Kauf der Wohnung nicht offengelegt worden.

e) Mit Schreiben vom 19. Mai 2025 machen die Rekurrenten erneut geltend, bereits das Verlangen eines nachträglichen Baugesuchs für den Ersatz des Bodens und insbesondere die in der Genehmigung aufgeführten baupolizeilichen Forderungen seien rechtswidrig. Im Nachgang zur offiziellen Bauabnahme seien solche Forderungen baulich unmöglich umzusetzen. In der Praxis können bei Umbauten gut und gerne bauliche Zustände zum Vorschein kommen, welche unbürokratisch und möglichst rasch gelöst werden müssen. Dies sei auch hier der Fall gewesen und habe zu einer Verbesserung der Situation geführt. Unter normalen Umständen wäre der Ersatz des Bodens gar nicht baubewilligungspflichtig gewesen.

f) Mit Schreiben vom 10. Juni 2025 beantragt die Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 001 vertreten durch E.____ sinngemäss die Abweisung des Rekurses. Die Deckenkonstruktion zwischen den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss sei bis auf die Balken ersetzt worden. Aufgrund der mangelhaften Schalldämmung sei nun jeder Schritt aus der oberen Wohnung hörbar.

g) Am 13. Juni 2025 reicht der Rechtsvertreter der Rekursgegner eine Kostennote in der Höhe von Fr. 2'967.10 ein.

h) Mit E-Mail vom 18. Juni 2025 teilen die Rekurrenten erneut mit, die Einhaltung von SIA-Normen sei in den vorliegenden Fällen unmöglich und auch nicht vorgeschrieben. Es liege zudem an den Käufern, das Kaufobjekt vorgängig zu prüfen und Mängel zu beanstanden.

G.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes 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 (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 Baubewilligungsentscheid erging am 15. Dezember 2023. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreis Schreiben «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.

Die Rekurrenten machen geltend, die Bauverwaltung hätte für den Ersatz des Bodens gar nie ein Baugesuch einverlangen dürfen. Weiter hätte die Bauverwaltung anlässlich der Bauabnahme im März 2023 den Ersatz der Deckenkonstruktion bemerken müssen und habe somit ihre Kontrollpflicht verletzt. Erst aufgrund der Meldung der Rekursgegner sei die Bauverwaltung auf den Ersatz aufmerksam geworden. Im Nachhinein könne kein nachträgliches Baugesuch mehr verlangt werden. Dasselbe gelte für die Rekursgegner, welche die Wohnung so besichtigt und gekauft hätten. Diese könnten im Nachgang keine Verbesserungen verlangen.

3.1 Nach ständiger Rechtsprechung bestimmt der Baugesuchsteller mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen). Die zuständige Behörde hat danach das umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer, zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Baubewilligung zu erteilen oder diese zu verweigern (BUDE Nr. 20/2022 vom 3. März 2022 Erw. 3.4; BUDE Nr. 87/2024 vom 5. November 2024 Erw. 5.1).

3.2 Wie die Rekurrenten selbst nicht in Abrede stellen, umfasste das ursprüngliche Baugesuch aus dem Jahr 2022 und somit auch die entsprechende Bewilligung vom 11. April 2022 lediglich den Neubau eines Unterstands und den Umbau der Terrassen sowie der Aussen-terrasse. Der Ersatz der verfahrensgegenständlichen Deckenkonstruktion zwischen den Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss war hingegen nicht Bestandteil des damaligen Baugesuchs. Im Gegenteil bestätigen die Rekurrenten mehrfach ausdrücklich, dass sie die Notwendigkeit für den Ersatz der Deckenkonstruktion erst im Rahmen der Bauarbeiten erkannt und «unbürokratisch» und «möglichst wirtschaftlich» den Ersatz ohne Baubewilligung vorgenommen hätten (vgl. Stellungnahme der Rekurrenten vom 19. Mai 2025). Die Rekurrenten vertrauten im Nachgang in pflichtwidriger Weise darauf, dass die Bauverwaltung anlässlich der Bauabnahme diesen Umstand nicht bemerken würde, was sie vorerst auch nicht tat. Dies führt jedoch nicht dazu,



dass für den Ersatz der Deckenkonstruktion nachträglich kein Baugesuch mehr verlangt werden könnte oder der Ersatz mangels Beanstandung anlässlich der Bauabnahme (für ein anderes Bauvorhaben) plötzlich bewilligt wäre. Im Gegenteil hat die Bauverwaltung nach erfolgter Reklamation seitens der heutigen Rekursgegner pflichtgemäss ihre baupolizeilichen Aufgaben wahrgenommen und die Rekurrenten in Anwendung von Art. 159 Abs. 1 Bst. c PBG zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs aufgefordert. Da die heutigen Rekurrenten in der Folge das entsprechende Baugesuch eingereicht und die Bewilligung beantragt haben, erübrigen sich Ausführungen zur Baubewilligungspflicht des Vorhabens. Dennoch ist summarisch darauf hinzuweisen, dass beim Ersatz der gesamten Deckenkonstruktion und der daraus entstehenden Lärmproblematik nicht mehr von einem bewilligungsfreien Unterhalt oder einer geringfügigen Änderung im Innern im Sinn von Art. 136 Abs. 2 Bst. g PBG ausgegangen werden kann und somit eine Baubewilligungspflicht zu bejahen ist (vgl. Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6). Schliesslich ist festzuhalten, dass das wiederholte Vorbringen der Rekurrenten, die Rekursgegner hätten die Wohnung wie gesehen gekauft, im vorliegenden Rekursverfahren völlig unbeachtlich ist. Ob die Rekursgegner gestützt auf privatrechtliche Normen allfällige Ansprüche gegenüber den Rekurrenten haben oder nicht, ist eine rein privatrechtliche Frage, welche die Parteien im zivilrechtlichen Verfahren zu klären haben und die für das vorliegende Rekursverfahren nicht von Relevanz ist.

4.

Die Rekurrenten beanstanden, die in der Baubewilligung vom 15. Dezember 2023 verlangten baufachlichen Anforderungen seien unrechtmässig verfügt worden. Die Einhaltung der SIA-Norm 181 könne bei Altbauten nicht verfügt werden und überdies sei die Einhaltung technisch gar nicht möglich.

4.1 Gemäss Art. 147 Abs. 1 PBG wird die Baubewilligung mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind. Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss gemäss Art. 21 Abs. 1 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes (SR 814.01; abgekürzt USG) einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen. Der Verordnungsgeber hat diese Anforderungen in Art. 32 LSV konkretisiert (Urteil des Bundesgerichtes 1C_245/2021 vom 13. Januar 2022 Erw. 3). Nach Art. 32 Abs. 1 LSV sorgt der Bauherr eines neuen Gebäues dafür, dass der Schallschutz bei Aussenbauteilen und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume sowie bei Treppen und haustechnischen Anlagen den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten beim Lärm der zivilen Flugplätze mit Verkehr von Grossflugzeugen insbesondere die erhöhten Anforderungen und beim Lärm der übrigen ortsfesten Anlagen insbesondere die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten Vereins.



4.2 Nach Art. 32 Abs. 3 LSV gelten die Anforderungen auch für Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen und haustechnische Anlagen, die umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. Die Vollzugsbehörde gewährt auf Gesuch hin Erleichterungen, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist. Gemäss Art. 33 Abs. 2 LSV grenzen Trennbauteile Räume verschiedener Nutzungseinheiten wie z.B. Wohnungen gegeneinander ab (z.B. Innenwände, Decken, Türen). Die SIA-Norm 181, Ausgabe 2020 (S.7), nennt als Beispiele für bauakustisch relevante Umbauten u.a. den Ersatz oder Einbau von Bodenaufbauten sowie den Ersatz weicher Bodenbeläge (Teppiche) durch Hartbeläge (Parkett, Laminat, Keramik, Stein, Kunststoff, usw.). Vom Zweck der Vorschrift her muss der Begriff ähnlich ausgelegt werden wie ein Umbau nach Art. 18 USG (Umbau und Erweiterung sanierungsbedürftiger Anlagen). Es ist also die Frage zu beurteilen, wann Arbeiten so wesentlich sind, dass eine gleichzeitige Sanierung zumutbar scheint. Die Arbeiten müssen für den Schallschutz relevant sein und eine gewisse Erheblichkeit aufweisen (Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern [BVE] vom 4. März 2011 Erw. II./4d; A. SCHRADER/H. WIESTNER, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2004, Art. 18 N 16 f.).

4.3 Es ist unbestritten, dass es sich beim Ersatz der Deckenkonstruktion zwischen den Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss um ein Trennbauteil im Sinn von Art. 33 Abs. 2 LSV handelt, womit Art. 32 Abs. 1 LSV grundsätzlich Anwendung findet. Die Rekurrenten bestreiten jedoch, dass die Norm auch bei Altbauten gelte, da sie bei solchen Bauten nur mit unverhältnismässigem Aufwand realisiert werden könnte. Die Rekurrenten verkennen dabei, dass Art. 32 Abs. 3 LSV gerade den Zweck hat, dass der Mindestschutz auch bei bereits bestehenden Gebäuden, welche neu umgebaut werden, einzuhalten ist. Zudem kann der Eingriff in die Boden- bzw. Deckenkonstruktion auch nicht mehr als gering und ohne Relevanz für den Lärmschutz bezeichnet werden. Gemäss den eingereichten Baugesuchsunterlagen vom 7. November 2023 wurde der komplette Holzboden durch Massivholzdielen ersetzt, womit Art. 32 Abs. 3 LSV zur Anwendung gelangt.

4.4 Die Rekurrenten beanstanden weiter, dass die Umsetzung der SIA-Norm 181 vorliegend unmöglich bzw. unverhältnismässig wäre. Sie machen jedoch nicht geltend, inwiefern die Einhaltung der SIA-Norm 181 nicht möglich sein sollte. Im Gegenteil argumentieren sie widersprüchlich, teilten sie noch im Rahmen des Rekurschreibens vom 6. November 2024 mit, es gäbe eine Käuferschaft, welche Renovationsarbeiten zur Verbesserung der Schalldämmung beabsichtige. Aus den eingereichten Baugesuchsunterlagen vom 7. November 2023 ergibt sich zudem nicht, dass der Einbau eines Trittschallschutzes zu einem Konflikt mit anderen baurechtlichen Anforderungen führen würde (z.B. Wohnhygiene) oder kein Raum für solche Massnahmen bestünde. Aufgrund der baulichen Eingriffe in die Deckenkonstruktion war es den Rekurrenten somit auch zumutbar, die entsprechenden Massnahmen zur Einhaltung der Mindestanforderungen nach SIA-



Norm 181 vorzunehmen. Die diesbezüglichen Rügen sind somit unbegründet. Dass ein nachträgliches «Dämmen» des Bodens allenfalls zusätzliche Aufwände zur Folge haben könnte, haben die Rekurrenten allein ihrer unbewilligten Bautätigkeit zuzuschreiben und kann nicht zu ihren Gunsten berücksichtigt werden. An dieser Beurteilung ändert auch der Umstand nichts, dass die Rekurrenten und damaligen Eigentümer übereinstimmend auf einen Trittschallschutz verzichtet haben. Art. 32 Abs. 1 und Abs. 3 LSV sehen ausdrücklich vor, dass für solche Bauvorhaben die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 erfüllt sein müssen. Davon kann – zumindest in öffentlich-rechtlicher Hinsicht – nicht durch private Vereinbarungen abgewichen werden (Entscheid des Baudepartementes vom 30. Juni 2005 i.S. D.A. Erw. 5b).

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die mit der Baubewilligung vom 15. Dezember 2023 verfügte Auflage, wonach die Trennbauteile die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 einzuhalten haben, zu Recht verfügt worden ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Rekurrenten die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

6.2 Der von den Rekurrenten am 6. Dezember 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

7.

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

7.1 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).

7.2 Die Rekursgegner obsiegen mit ihren 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). Mit Stellungnahme vom 13. Juni 2025 reichte der Vertreter der Rekursgegner eine Kostennote über Fr. 2'675.– (für insgesamt 10,7 Stunden Arbeit à Fr. 250.–), zuzüglich Barauslagen



von Fr. 69.80 sowie 8.1 % MWST, ein. Vor Verwaltungsbehörden beträgt das Honorar pauschal zwischen Fr. 500.– und Fr. 6'000.– (Art. 22 Abs. 1 Bst. a der Honorarordnung [sGS 963.75; abgekürzt HonO). Die geltend gemachte Honorarforderung liegt innerhalb dieses Rahmens und ist den Umständen des Falls angemessen. 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. Dem Verfahrensausgang entsprechend ist die ausseramtliche Entschädigung von insgesamt Fr. 2'744.80 von den Rekurrenten zu gleichen Teilen zu bezahlen.

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

Entscheid

1.

Der Rekurs von B.____ und A.____ wird abgewiesen.

2.

a) B.____ und A.____ wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 6. Dezember 2024 von B.____ und A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren von C.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. B.____ und A.____ entschädigen C.____ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'744.80.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin