

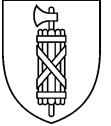


Fall-Nr.:	25-6483
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	22.09.2026
Entscheiddatum:	08.09.2026

BUDE 2026 Nr. 062

Baurecht, Art. 92. Abs. 1, Art. 96 Abs. 2, Art. 109 und Art. 137 PBG, Art. 21 Abs. 1 PBV. Ein Baugesuch ist nur von jenen Grundeigentümern zu unterzeichnen, auf deren Grundstück das Bauvorhaben erstellt werden soll. Dies gilt auch, wenn das Bauvorhaben auf einer Brandschutzmauer geplant wird, die sich im gemeinschaftlichen Eigentum von Nachbarn befindet, deren Grundstücke aneinandergrenzen und deren Gebäude über die Grenze hinweg zusammengebaut sind, wobei sich die Brandschutzmauer auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindet (Erw. 2). Bei rechtmässig über die Grenze hinweg zusammengebauten Gebäuden kommt bei der Erweiterung eines der zusammengebauten Gebäude die Erweiterungs- und Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG nicht zur Anwendung, da die zusammengebauten Gebäude formell und materiell rechtmässig erstellte Bauten darstellen. Wird bei zusammengebauten Gebäuden jedoch nur eines aufgestockt, entsteht daran neu eine Fassade, die den Grenzabstand einhalten muss. Dieser wird hier verletzt. (Erw. 3). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2026 Nr. 62 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-6483

Entscheid Nr. 62/2026 vom 8. September 2026

Rekurrentin

A.____
vertreten durch MLaw Pascal Adrien Manhart, Rechtsanwalt,
Molkereistrasse 1, 8645 Jona

gegen

Vorinstanz

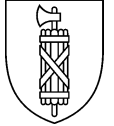
Baukommission Z.____ (Beschluss vom 26. August 2025)

Rekursgegner

B.____
vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt,
Teufener Strasse 11, 9001 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Einbau «Dachschlepper» ohne seitliche
Dachvorsprünge, Projektänderung)



Sachverhalt

A.

B.____ sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z., an der D.____strasse in Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 27. Dezember 2018 in der Wohnzone niedriger Dichte (W10.5). Es ist mit einem Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 002) überbaut, das auf der Nordwestseite mit dem Einfamilienhaus (Vers.-Nr. 003) auf dem Nachbargrundstück Nr. 004 zusammengebaut ist. Die beiden Grundstücke sind strassenmässig über die D.____strasse, eine Gemeindestrasse 3. Klasse, erschlossen.

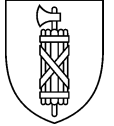
B.

a) Mit Gesuch vom 25. Oktober 2024 beantragten B.____ bei der Baukommission Z.____ die Bewilligung eines «Dachschleppers» auf der ganzen Länge des nordöstlichen Dachs des Wohnhauses Vers.-Nr. 002. Das Gesuch lag vom 5. Dezember 2024 bis zum 18. Dezember 2024 öffentlich auf. Innert Auflagefrist erhob die Eigentümerin von Grundstück Nr. 004, A.____, Y.____, vertreten durch MLaw Pascal Adrien Manhart, Rechtsanwalt, Jona, am 12. Dezember 2024 öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache. Sie rügte insbesondere, dass die geplante Dachgaube zu gross sei und mangels Überbaurecht ihre Zustimmung zum Gesuch nötig wäre.

b) Auf Grund der Einsprache reichten B.____ am 9. April 2025 eine Projektänderung ein. Damit sollen die seitlichen Dachvorsprünge des «Dachschleppers» weggelassen werden. Das Korrekturgesuch wurde der Einsprecherin am 14. Mai 2025 im vereinfachten Verfahren angezeigt. Diese erhob am 19. Mai 2025 dagegen öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache. Sie rügte insbesondere die Verletzung des Grenzabstands und dass der «Dachschlepper» unzulässig auf der Grundstücksgrenze geplant sei. Dafür würden Anschlussarbeiten an ihrem Dach nötig, weshalb ihr eine Frist zu Einleitung des Zivilverfahrens anzusetzen sei.

c) Mit Beschluss vom 26. August 2025 erteilte die Baukommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die Einsprache von A.____ ab bzw. wies diese, soweit sie privatrechtlichen Charakter aufweist, gemäss Art. 155 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) auf den Zivilrechtsweg. Zur Begründung führte sie u.a. aus, dass zur Einreichung des Baugesuchs keine Zustimmung der Einsprecherin nötig gewesen sei. Die zulässige Gebäudehöhe von 7,50 m werde nicht erreicht, weshalb die Dachraumbestimmungen von Art. 85 PBG nicht zur Anwendung gelangten. Das Bauvorhaben sei im Rahmen der Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG zulässig. In der Wohnzone «W10.5» könnten keine erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden.

C.



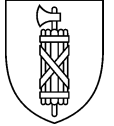
Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 15. September 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 14. November 2025 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss gemäss Protokollauszug der Sitzung vom 26. August 2025 (Geschäft 90/2025) und damit auch die Baubewilligung vom 1. September 2025, Nr. 2024-128, Einbau «Dachschlepper», Baugrundstück Nr. 001, D.____strasse 52, Y.____, seien aufzuheben und die Einsprache gutzuheissen und die Baubewilligung nicht zu erteilen.
2. Eventualiter seien der Beschluss gemäss Protokollauszug der Sitzung vom 26. August 2025 (Geschäft 90/2025) und damit auch die Baubewilligung vom 1. September 2025, Nr. 2024-128, Einbau «Dachschlepper», Baugrundstück Nr. 001, D.____strasse 52, Y.____, aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich MwSt.) zulasten der Rekursgegner (solidarische Haftung).

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz hätte auf das Baugesuch nicht eintreten dürfen, weil ihre Zustimmung als betroffene Grundeigentümerin fehle. Zudem werde der Grenzabstand gegenüber ihrem Grundstück verletzt, womit eine unzulässige wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit vorliege. Die Bewilligung hätte somit auch nicht erteilt werden dürfen, wenn auf das Gesuch hätte eingetreten werden können.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 27. November 2025 beantragen die Rekursgegner, vertreten durch lic.iur. Alex Keller, Rechtsanwalt, St.Gallen, den Rekurs kostenpflichtig abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass das Bauvorhaben nur ihr eigenes Grundstück betreffe, weshalb auch nur sie das Baugesuch hätten unterschreiben müssen. Die damit aufgeworfene privatrechtliche Vorfrage sei von den Zivilgerichten zu entscheiden und nicht von der Baubehörde. Wenn zwei Gebäude wie hier zusammengebaut seien, müsse kein Gebäudeabstand eingehalten werden. Die Anwendung interner Gebäudeabstände sei bei zusammengebauten Gebäuden ausgeschlossen, weil Gebäudeabstände zwischen zwei Fassaden einzuhalten seien, die bei zusammengebauten Gebäuden nicht vorhanden seien. Im gleichen Sinn sei die Anwendung des Gebäudeabstands auf Teile der zusammengebauten Gebäude ausgeschlossen, weil sich der Gebäudeabstand auf die Gebäude beziehe und sich nicht auf Teile diese Gebäude beschränken lasse. Ein Rückgriff auf die Bestandes-



garantie nach Art. 109 PBG sei bei dem formell und materiell rechtmässigen Doppelhaus der Rekurrentin und der Rekursgegner nicht erforderlich.

b) Mit Vernehmlassung vom 4. Dezember 2025 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung verweist sie auf den angefochtenen Einspracheentscheid und namentlich darauf, dass das Bauvolumen im Grenzabstand lediglich um rund zehn Prozent vergrössert werde. Damit werde der Schutzzweck der Grenzabstandsvorschrift nicht beeinträchtigt, weshalb mit dem «Dachschlepper» auch keine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit einhergehe.

c) Die Rekurrentin macht mit Stellungnahme vom 19. Januar 2026 geltend, dass ohne grundbuchlich gesichertes Grenzbaurecht ein Abstand vom 4 m einzuhalten und die Baubewilligung ohne ihr Einverständnis aufzuheben sei. Der Rekursgegnerin sei insofern beizupflichten, als der Bestandesschutz vorliegend nicht anwendbar sei.

d) Mit Duplik vom 12. Februar 2026 weist die Rekursgegnerin darauf hin, dass im Kanton St.Gallen weder ein «Grenzbaurecht für Hauptbauten» noch ein «Näherbaurecht» vorgesehen sei. Das Doppelhaus halte mit oder ohne den angefochtenen «Dachschlepper» sämtliche Vorgaben des öffentlichen Rechts ein, weshalb ein Rückgriff auf die Bestandesgarantie nicht erforderlich sei.

E.

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.

Die Rekurrentin macht die fehlende Auseinandersetzung der Vorinstanz mit der Legitimation der Rekursgegner zur Einreichung des dem angefochtenen Beschluss vom 26. August 2025 zugrundeliegenden Baugesuchs geltend. Da der «Dachschlepper» auf der im Miteigentum stehenden Brandschutzmauer abgestützt werde, hätte die Vorinstanz ohne ihre Zustimmung als Miteigentümerin gar nicht erst auf das Baugesuch eintreten dürfen.



2.1 Nach Art. 137 PBG in Verbindung mit Art. 21 Abs. 1 Satz 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV) sind Baugesuche von der Bauherrschaft und den Grundeigentümern zu unterzeichnen, auf deren Grundstück das fragliche Bauvorhaben realisiert werden soll.

2.2 Bei der Vorschrift in Art. 21 Abs. 1 Satz 3 PBV sowie allgemein bei kommunalen Vorschriften, die diese Bestimmung konkretisieren, handelt es sich um Ordnungsvorschriften mit dem Zweck, den Grundeigentümer vor unzulässigen – gegen seinen Willen eingereichten – Baugesuchen auf seinem Grundstück zu schützen, ohne dass er sich dagegen zivilrechtlich wehren muss. Die Baubehörden haben sich dabei auf die Prüfung der Frage zu beschränken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzt. Es ist nicht Sache der Baubehörden, die Eigentumsverhältnisse – gleich wie der Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig aufzuklären. Die Baubehörden müssen auf ein Baugesuch eintreten, wenn glaubhaft gemacht werden kann, dass der Grundeigentümer dem Baugesuch zugestimmt hat. Selbst wenn die Rechte Privater offenkundig sind, ist es nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörde, diese durch die Verweigerung der Baubewilligung zu wahren (VerwGE B 2019/146 vom 13. August 2020 Erw. 7; BDE Nr. 15/2011 vom 8. April 2011 Erw. 3.3.2.2 mit Hinweisen, zusammengefasst in Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2011/II/1; vgl. ferner auch VerwGE B 2001/165 und 166 vom 20. August 2002 Erw. 5; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/IV/38; BDE Nr. 33/2019 vom 24. Juni 2019 Erw. 4.1).

2.3 Die umstrittene Wohnraumerweiterung soll nach den Baugesuchsplänen auf der Brandschutzmauer erstellt werden, die auf der Grenze steht und sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Rekurrentin und der Rekursgegner befindet. Vom Bauvorhaben betroffen ist jedoch nur jener Teil der Mauer, der sich vollständig auf dem Grundstück Nr. 001 befindet (siehe nachfolgend Abbildung 1). Mithin liegt mit dem korrigierten Baugesuch kein Überbau mehr vor, so dass nach dem oben Gesagten für die Bearbeitung des Baugesuchs nach Art. 21 Abs. 1 Satz 3 PBV die Zustimmung der Rekurrentin zum Baugesuch nicht mehr nötig ist. Der Einwand, das Vorhaben verletze das Miteigentumsrecht der Rekurrentin ist privatrechtlicher Natur, weshalb die Vorinstanz diesen Teil der Einsprache zu Recht unter Ansetzung einer Frist auf den Zivilrechtsweg verwiesen hat und sonst auf das Baugesuch eingetreten ist.

3.

Die Rekurrentin beanstandet weiter, dass die Vorinstanz das Bauprojekt unter Verweis auf die Bestandesgarantie nach Art. 109 PBG bewilligt habe. Das ursprüngliche Projekt sei aufgrund des projektbezogenen Grenzbaurechts korrekt bewilligt worden. Der Rekursgegner sei deshalb insofern zuzustimmen, als damit gar kein Anwendungsfall der Bestandes- und Erweiterungsgarantie vorliege. Das Bauvorhaben verletze aber die geltenden Vorschriften betreffend dem vorgeschriebenen Grenzabstand nach Art. 92 Abs. 1 PBG in Verbindung mit dem Baureglement. Gemäss Art. 18 BauR Z. ___ gelte die offene Bauweise und somit der Grenzabstand, den das Bauvorhaben nicht einhalte.

3.1 Nach Art. 96 Abs. 2 PBG ist der Zusammenbau von Gebäuden über die Grundstücksgrenze bis zur höchst zulässigen Gebäudelänge oder Gebäudebreite gestattet. Nach Anhang zu Art. 17 BauR beträgt die maximale Gebäudelänge in der Wohnzone «W10.5» 25 m, der Grenzabstand 4 m. Ein Zusammenbau über die Grundstücksgrenze hinweg bedingt naturgemäss, dass die zusammengebauten Gebäude im zusammengebauten Bereich keinen Grenzabstand einhalten können. Als Grenzabstand von Gebäuden gilt die kürzeste im Grundriss gemessene Entfernung zwischen Grenze und Fassade (Art. 92 Abs. 1 PBG).

3.2 Vorliegend wird der über die Grundstücksgrenze zusammengebaute Baukörper nur auf dem Grundstück Nr. 001 erhöht, womit das Gebäude Vers.-Nr. 002 im aufgestockten Teil neu eine Fassade aufweist, die gegenüber dem Nachbargrundstück den Grenzabstand von 4 m einhalten muss.

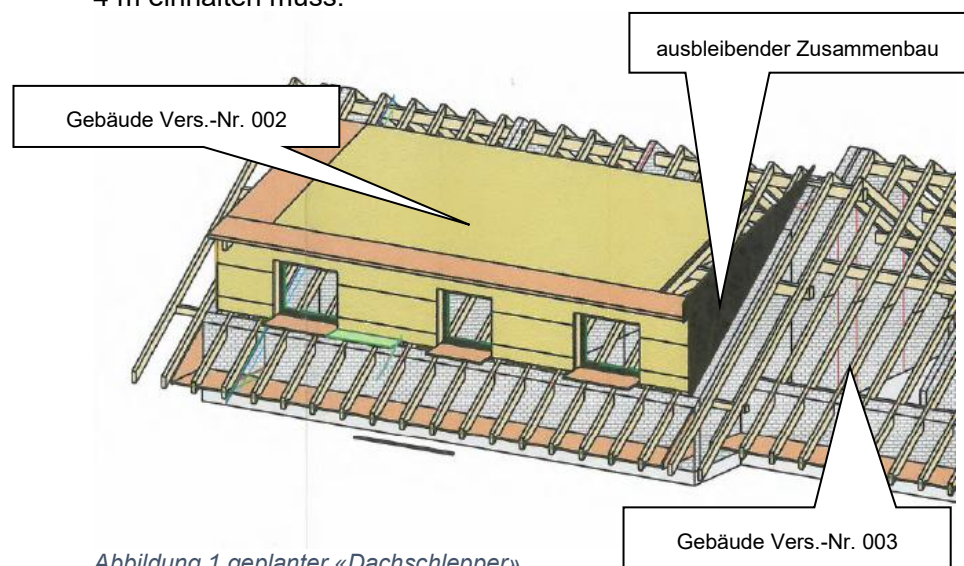
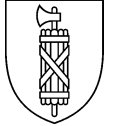


Abbildung 1 geplanter «Dachschlepper»

Die Rekursgegner leiten aus Art. 24 Abs. 2 BauR, wonach Vorbauten bei geschlossener Bauweise von der seitlichen Grenze einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten müssen, ab, dass der Grenzabstand bloss von der Fassade über das ganze Gebäude einzuhalten sei, nicht



aber von Teilen der Fassade. Art. 24 Abs. 2 BauR ist für den vorliegenden Fall aber nicht einschlägig, weil damit nicht der Grenzabstand an sich, sondern die abstandsprivilegierten Vorbauten bei geschlossener Bauweise geregelt werden. Dies ist nötig, weil Vorbauten die nach Art. 24 Abs. 1 BauR bloss einen reduzierten Strassen- und Grenzabstand einhalten müssen und damit das Nachbargrundstück bei geschlossener Bauweise übermässig belasten würden, wenn sie nicht wenigstens einen Mindestabstand zur seitlichen Grenze einhalten müssten. Für die Frage, ob der Grenzabstand für die ganze Fassade oder auch bloss für einen aufgestockten Gebäudeteil gelten soll, lässt sich aus dieser Bestimmung allein nichts ableiten. Da die Fassade des neuen Gebäudeteils keinen Grenzabstand einhält, verstösst das Bauvorhaben somit gegen Art. 92 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 17 BauR.

3.3 Art. 109 Abs. 1 PBG gewährleistet den Bestand und die Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen. Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Art. 109 Abs. 2 PBG). Die Gebäude Vers.-Nrn. 002 und 002 sind rechtmässig über die Grenze zusammengebaut, womit kein Grenzabstand eingehalten werden muss bzw. kann. Mithin liegt auch kein materiell rechtswidriger Zustand vor, weshalb Art. 109 PBG – wie die Rekurrentin und die Rekursgegner übereinstimmend zu Recht ausführen – grundsätzlich nicht zur Anwendung kommt. Die geplante Aufstockung führt vielmehr neu zu einer Verletzung des Grenzabstands.

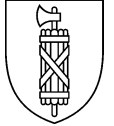
4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Rekurrentin zwar das Bauge-such nicht mitunterschreiben musste, jedoch verletzt das angefochtene Bauvorhaben den reglementarischen Grenzabstand. Der Rekurs erweist sich somit als begründet, weshalb der Beschluss der Baukommission Z.____ vom 26. August 2025 (Einspracheentscheid und Baubewilligung) aufzuheben ist.

5.

5.1 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. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten den Rekursgegnern zu überbinden.

5.2 Der von der Rekurrentin am 23. September 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.



6.

Die Rekurrentin und die Rekursgegner stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

6.1 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).

6.2 Die Rekurrentin obsiegt 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). 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. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern solidarisch zu bezahlen.

6.3 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.____ wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Beschluss Nr. 90/2025 der Baukommission Z.____ vom 26. August 2025 wird aufgehoben.

2.

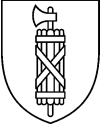
a) B.____ wird unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– auferlegt.

b) Der am 23. September 2025 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.____ solidarisch ausseramtlich mit insgesamt Fr. 2'750.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

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



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin