



Fall-Nr.: B 2020/244
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 08.07.2021
Entscheiddatum: 07.06.2021

Entscheid Verwaltungsgericht, 07.06.2021

Baugesuch/Nichteintretensentscheid. Art. 45 VRP (sGS 951.1). Art. 137 PBG (sGS 731.1). Art. 21 Abs. 1 PBV (sGS 731.11). Art. 712g Abs. 1 in Verbindung mit Art. 647 ff. ZGB (SR 21). Das Verwaltungsgericht bestätigte eine rechtzeitige Beschwerdeerhebung gegen die vorinstanzliche Bestätigung des Nichteintretensentscheids durch die Beschwerdeführerin (Grundeigentümerin) und den Beschwerdeführer (Baugesuchsteller) am 11. Dezember 2019 und bejahte das Erfordernis der formellen Beschwer der Beschwerdeführerin. Materiell streitig war, ob die Vorinstanz den Beschluss der Beschwerdebeteteiligten, auf das Baugesuch der Beschwerdeführer nicht einzutreten, zu Recht bestätigt hatte. Das Verwaltungsgericht führte aus, nach der Praxis sei bei Liegenschaften im Miteigentum (Stockwerkeigentum) die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft erforderlich, soweit das Bauprojekt nicht ausschliesslich das Sonderrecht berühre. Damit solle sichergestellt werden, dass keine öffentlichrechtliche Bewilligung für ein zivilrechtlich unzulässiges Vorhaben ausgestellt werde. Das Baugesuch vom 13. Juni 2019 sei von den Beschwerdeführern unterzeichnet worden. Soweit auch einzelne Stockwerkeigentümer die Korrekturpläne unterzeichnet hätten, vermöge dies den (fehlenden) Zustimmungsentscheid der Stockwerkeigentümergemeinschaft nicht zu ersetzen. Habe keine Zustimmung einer Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer zum Bauvorhaben vorgelegen, sei die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich nicht gegeben gewesen. Bestätigung des angefochtenen Rekursentscheids (Verwaltungsgericht, B 2020/244). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde ans Bundesgericht wurde mit Urteil vom 27. Juli 2022 abgewiesen (Verfahren 1C_432/2021).

Entscheid vom 7. Juni 2021

Besetzung



St.Galler Gerichte

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A.__,

B.__, c/o **A.**__,

Beschwerdeführer,

gegen

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

Vorinstanz,

C.__ und **D.**__,

E.__ und **F.**__,

G.__ und **H.**__,

I.__ und **J.**__,

M.__ und **N.**__,

K.__ und **L.**__,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Martin E. Looser, Küng Rechtsanwälte,
Haldenstrasse 10, 9200 Gossau,

und



St.Galler Gerichte

Politische Gemeinde S. __,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baugesuch (Nichteintretensentscheid)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Das Grundstück Nr. 001W, Grundbuch S. __, liegt gemäss Zonenplan der Stadt S. __ vom 25. November 1992 überwiegend in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2) und ist mit dem Baurecht Nr. D0002 zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft R. __weg 3, S. __, belastet. Es ist mit einem Mehrfamilienhaus (MFH), aufgeteilt in neun Stockwerkseigentumseinheiten, sowie einem Autounterstand überbaut. Gemäss Schutzplan der Stadt S. __ vom 25. November 1992 handelt es sich beim MFH auf Grundstück Nr. 001W um ein geschütztes Kulturobjekt (Q. __, R. __). Mit Gesuch vom 6. September 2018 beantragte B. __, T. __, bei der Baukommission S. __ die Baubewilligung für den Ausbau der im Eigentum von A. __, T. __, stehenden Stockwerkseigentumseinheit Nr. S00003 auf Grundstück Nr. 001W. Vorgesehen war der Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss mit Erstellung einer zusätzlichen Gaube sowie Verschiebung der zwei bestehenden Gauben und Ersetzen der Fenster. Innert der Einsprachefrist erhob Rechtsanwalt Dr. Martin E. Looser, Z. __, für die Stockwerkeigentümer C. __ und D. __, E. __ und F. __, G. __ und H. __, I. __ und J. __, M. __ und N. __ sowie K. __ und L. __ mit Eingabe vom 1. Oktober 2018 bei der Baukommission Einsprache gegen das Bauvorhaben. In der Folge reichte der Gesuchsteller ein Korrekturgesuch sowie angepasste Planunterlagen ein. Darin verzichtete er auf die Erstellung einer zusätzlichen Gaube sowie auf die Verschiebung der bestehenden Gauben. Mit Eingabe vom 26. Juli 2019 erhoben die erwähnten Einsprecher durch ihren Rechtsvertreter auch gegen das Korrekturgesuch Einsprache.



A.b.

Mit Beschluss vom 2. September 2019 erteilte die Baukommission S.__ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Die Einsprache von C.__ und D.__ blieb im Einspracheentscheid unbehandelt. Nachdem die früheren Einsprecher gegen diesen Beschluss Rekurs erhoben hatten (act. G 10/1, 10/3), widerrief die Baukommission den Beschluss vom 2. September 2019 am 2. Dezember 2019 (act. G 10/10). Der Rekurs wurde zufolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben. Nach erneuter Prüfung hiess die Baukommission die Einsprachen mit Beschluss vom 30. März 2020 im Sinn der Erwägungen gut und trat auf das Baugesuch nicht ein. Zur Begründung führte sie aus, die Umbauarbeiten würden in Bezug auf den Fensterersatz und den Bodenaufbau gemeinschaftliche Teile tangieren, weshalb die Zustimmung einer Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich sei (Art. 76 Abs. 5 Baureglement der Stadt S.__ vom 25. November 1992; BauR). Diese Zustimmung fehle, weshalb auf das Baugesuch nicht eingetreten werden könne (act. G 10/1 Beilage). Den gegen diesen Beschluss von Rechtsanwalt Dr. Christoph Bürgi, St. Gallen, für B.__ am 20. April 2020 erhobenen Rekurs (act. G 9/1, 9/5) wies das Baudepartement mit Entscheid vom 1. Dezember 2020 ab (act. G 2).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhoben A.__ und B.__ mit Eingabe vom 11. Dezember 2020 Beschwerde (act. G 1). In der Beschwerdeergänzung vom 29. Januar 2021 (act. G 5) beantragten die Beschwerdeführer, der Rekursentscheid vom 1. Dezember 2020 sei aufzuheben (Ziffer 1). Die Vorinstanz sei anzuweisen, auf das Baugesuch einzutreten und die Baugenehmigung zu erteilen (Ziffer 2). Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Vorinstanz bzw. der Beschwerdegegner (Ziffer 3).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 9. Februar 2021 beantragte die Vorinstanz, auf die Beschwerde sei (zufolge Nichtteilnahme der Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Verfahren und verspäteter Beschwerdeeingabe des Beschwerdeführers) nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen (act. G 8). In der Vernehmlassung vom 23. Februar 2021 beantragte die Beschwerdebeteiligte Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung verwies sie auf die Vernehmlassung der Vorinstanz vom 9. Februar 2021 (act. G 12). Die durch Rechtsanwalt Dr. Looser vertretenen Beschwerdegegner (C.__ und D.__,



St.Galler Gerichte

E.__ und F.__, G.__ und H.__, I.__ und J.__, M.__ und N.__ sowie K.__ und L.__) stellten in der Eingabe vom 19. März 2021 die Rechtsbegehren, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zulasten) der Beschwerdeführer, zuzüglich Mehrwertsteuer (act. G 15).

B.c.

Mit Eingabe vom 29. April 2021 bestätigten die Beschwerdeführer ihren Standpunkt und reichten weitere Akten (u.a. ein Gutachten von U.__, V.__, vom 28. April 2021 und ein Gutachten Fensterbeurteilung der W.__ GmbH, X.__, vom 14. April 2021) ein (act. G 18 und 19).

B.d.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Art. 45 Abs. 1 VRP (in Verbindung mit Art. 64 VRP) setzt für die Rechtsmittelbefugnis eine formelle und eine materielle Beschwer voraus. Die formelle Beschwer ist erfüllt, wenn die rechtsuchende Person im Verfahren vor Vorinstanz teilgenommen hat und mit ihren Anträgen nicht oder nicht vollständig durchgedrungen ist. Weiter ist erforderlich, dass sich die betroffene Person am bisherigen Verfahren von Anfang an beteiligt hat. Ansonsten ist sie vom Rechtsmittelverfahren grundsätzlich ausgeschlossen. Ohne entsprechende Teilnahme können Dritte an den nachfolgenden Rechtsmittelverfahren nicht mehr teilnehmen. Auf das Erfordernis der formellen Beschwer kann nur verzichtet werden, wenn jemand zu Unrecht und ohne eigenes Verschulden am vorinstanzlichen Verfahren nicht teilnehmen konnte (G. Geisser, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar Zürich/St. Gallen 2020, N 6 f. zu Art. 45 VRP). Im Weiteren ist die Beschwerde innert 14 Tagen nach Eröffnung des angefochtenen Entscheids einzureichen (Art. 47 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 64 VRP).

Gesuchsteller des Baugesuchs vom 6. Juli 2018 war der Beschwerdeführer; die Beschwerdeführerin unterzeichnete das Gesuch als Grundeigentümerin (act. G 9/12/1). Die Beschlüsse vom 2. September 2019 und 30. März 2020 wurden in der Folge dem Beschwerdeführer, nicht jedoch der Beschwerdeführerin zugestellt (act. G 9/12/31 und



42). In den gegen diese Beschlüsse angehobenen Rekursverfahren trat wiederum nur der Beschwerdeführer als Rekurrent auf (vgl. act. G 2, G 9/1, 9/5, 9/15; G 10/11). Indes beantragte der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers im zweiten Rekursverfahren die Beiladung der Beschwerdeführerin (act. G 9/5). Die Vorinstanz reagierte implizit auf diesen Beiladungsantrag erst im Nachhinein per E-Mail an die Beschwerdeführerin (vgl. act. G 9/22) und führte sie - wie in der Beschwerde zu Recht sachgemäss gerügt wird (act. G 5 Ziffer II.) - im angefochtenen Rekursentscheid nicht als Verfahrenspartei auf. Indes stellte die Vorinstanz den Rekursentscheid vom 1. Dezember 2020 (Versanddatum) nicht nur dem Beschwerdeführer, sondern auch der Beschwerdeführerin (als Stockwerkeigentümerin) zu (act. G 2 S. 11). Als Adressatin des angefochtenen Entscheids war die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeerhebung berechtigt. Die Beschwerde vom 11. Dezember 2020 wurde im Namen der Beschwerdeführerin *und* des Beschwerdeführers erhoben, jedoch nur von der Beschwerdeführerin unterzeichnet (act. G 1), weshalb das Verwaltungsgericht dem Beschwerdeführer im Schreiben vom 14. Dezember 2020 Gelegenheit (im Sinn von Art. 48 Abs. 2 VRP) einräumte, die Beschwerde nachträglich zu unterzeichnen (act. G 4). Die Beschwerdeergänzung vom 29. Januar 2021 enthält die Unterschriften der Beschwerdeführerin und des Beschwerdeführers (act. G 5). Bei diesem Sachverhalt ist - entgegen der Auffassung der Vorinstanz (act. G 8) und der Beschwerdegegner (act. G 15 Rz. 15) - von einer rechtzeitigen Beschwerdeerhebung durch die Beschwerdeführerin und den Beschwerdeführer am 11. Dezember 2020 auszugehen. Das Erfordernis der formellen Beschwer der Beschwerdeführerin ist ebenfalls gegeben, zumal die Beschwerdeführerin im Rekursverfahren einen Beiladungsantrag gestellt hatte und ihr in der Folge der Entscheid vom 1. Dezember 2020 zugestellt worden war. Auf das nachgereichte Gutachten U.__(act. G 19 Beilage 1) braucht unter diesen Umständen nicht eingegangen zu werden. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.

Was im Übrigen die in der Stellungnahme vom 29. April 2021 (act. G 18) gestellten Anträge (Abweisung der Beschwerden von "Herrn P.__(", "Frau O.__(und "RA Looser") betrifft, ist festzuhalten, dass die erwähnten Personen im vorliegenden Verfahren nicht "Beschwerdeführer" sind, sondern in ihrer jeweiligen Funktion lediglich ihre Vernehmlassungen unterzeichnet haben. Auszugehen ist mithin nach wie vor von den in der Beschwerdeergänzung gestellten Anträgen der Beschwerdeführer (act. G 5).



2.

2.1.

Der erstinstanzliche Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 30. März 2020 erging nach Inkrafttreten des PBG am 1. Oktober 2017. Auf das strittige Bauvorhaben ist somit das PBG grundsätzlich anwendbar, soweit dessen Bestimmungen unmittelbar anwendbar sind (vgl. Anhang zum Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017) und im vorliegenden Zusammenhang zum Tragen kommen (vgl. auch VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 E. 5). Im Übrigen gelangt das BauR zur Anwendung.

2.2.

Streitig ist, ob die Vorinstanz den Beschluss der Beschwerdebeteiligten, auf das Baugesuch der Beschwerdeführer nicht einzutreten, zu Recht bestätigte. Gemäss Art. 76 Abs. 5 BauR und Art. 137 PBG i.V.m. Art. 21 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; PBV) muss das Baugesuch sowohl vom Bauherrn als auch vom Grundeigentümer unterzeichnet werden. Unvollständige Baugesuche sind innert angesetzter Frist nachzubessern, andernfalls die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht eintreten darf (Art. 76 Abs. 5 BauR und Art. 21 Abs. 3 PBV). Nach der Praxis ist bei Liegenschaften im Miteigentum (Stockwerkeigentum) die Zustimmung der Eigentümergemeinschaft - d.h. konkret der Eigentümer im Sinn von Art. 76 Abs. 5 BauR - erforderlich, soweit das Bauprojekt nicht ausschliesslich das Sonderrecht berührt. Damit soll sichergestellt werden, dass keine öffentlich-rechtliche Bewilligung für ein zivilrechtlich unzulässiges Vorhaben ausgestellt wird (D. Dussy, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, N 7.102). Die zivilrechtliche Zustimmungsbedürftigkeit ergibt sich bereits aus Art. 712g Abs. 1 in Verbindung mit Art. 647 ff. ZGB, insbesondere Art. 647c und 647d und 647e des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB). Die Baubehörde ist mithin nicht verpflichtet, Baugesuche von Gesuchstellern zu behandeln, deren zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich fehlt. Die Gemeinden sind jedoch nicht bereits dann befugt, die Behandlung von Baugesuchen auszusetzen, wenn sie Zweifel an der Bauberechtigung des Gesuchstellers haben. Grundsätzlich ist es nicht Sache der Gemeinden, über den Bestand von privaten Rechtsverhältnissen zu entscheiden. Das öffentliche Baubewilligungsverfahren hat grundsätzlich einzig zum Zweck festzustellen, ob das Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften übereinstimmt. Die Person des Gesuchstellers, insbesondere deren zivilrechtliche Bauberechtigung, steht somit nicht im Vordergrund. Immerhin soll die Baubehörde nicht komplexe und zeitaufwendige Gesuche prüfen müssen, wenn das Bauvorhaben offenkundig



Eigentumsrechte Dritter verletzt. Sie soll nach Möglichkeit nicht wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, welches geeignet ist, die Interessen Dritter zu verletzen (vgl. BGer 1C_116/2013 vom 11. Oktober 2013 E. 5.2 f.).

Gemäss Art. 712b Abs. 2 ZGB können dem Stockwerkeigentümer die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, nicht zu Sonderrecht zugeschrieben werden. Laut Art. 5 Abs. 1 des vorliegend heranzuziehenden Reglements für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Liegenschaft Grundstück Nr. 0002 (act. G 9/12/9 Beilage 4; nachstehend Reglement StWE) gehören zu den gemeinschaftlichen Teilen insbesondere die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind (lit. b), Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (z.B. Fenster, Balkon, lit. c) sowie alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (u.a. Vorraum zu den Büros, Treppenhaus; lit d). Gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. a Reglement StWE ist es nicht gestattet, Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen vorzunehmen. Nach Art. 712e Abs. 1 ZGB und Art. 3 Abs. 1 des Reglements StWE bedürfen Änderungen der Wertquoten der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

2.3.

Im angefochtenen Entscheid hielt die Vorinstanz unter anderem fest, ein abschlägiger Entscheid über das Baugesuch (Nichteintreten) könne eröffnet werden, ohne dass dem Gesuchsteller zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden müsse, weil dieser damit rechnen müsse, dass seinem Begehren nicht stattgegeben werde (vgl. Art. 15 VRP). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liege somit nicht vor. Selbst wenn ein Anspruch auf vorgängige Ankündigung eines Nichteintretensentscheids bestünde, sei der Gehörsanspruch des Beschwerdeführers nicht verletzt, zumal ihm die Beschwerdebeteiligte mit E-Mail vom 5. März 2020 (act. G 9a/40 f.) mitgeteilt habe, dass sie auf das Baugesuch nicht eintreten werde, sofern er die erforderliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht bebringe. Ein Baugesuch, welches das gemeinschaftliche Eigentum einer Stockwerkeigentümergeinschaft tangiere, bedürfe der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft, wenn das kommunale Baureglement eine



Unterzeichnung des Baugesuchs durch den Grundeigentümer verlange (Baudepartement, Juristische Mitteilungen 2013 I/4). Liege keine Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Bauvorhaben vor, sei die zivilrechtliche Bauberechtigung nicht gegeben. Unter diesen Umständen dürfe die Baubehörde das Baugesuch nicht an die Hand nehmen und materiell behandeln. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrages durch eine Verwaltungsbehörde werde als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar sei und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergebe (BGer 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.2). Vorliegend habe zwar die Eigentümerin der Stockwerkseigentumseinheit Nr. S00003 das Baugesuch des Beschwerdeführers mitunterzeichnet. Das Bauvorhaben tangiere aber nicht bloss deren im Sonderrecht stehende Räume und Gebäudeteile. Durch die Umbauarbeiten in der Dachwohnung seien vielmehr auch Arbeiten am Boden sowie am Vorraum zum früheren Büro erforderlich. Diese gehörten zu den gemeinschaftlichen Bestandteilen des Gebäudes, was selbst der Beschwerdeführer nicht bestreite. Allein dies habe zur Folge, dass das Baugesuch für den Umbau der Dachwohnung zwingend auch von den anderen Stockwerkeigentümern hätte (mit-)unterzeichnet werden müssen. Sodann sei im Baugesuch der Ersatz der Fenster vorgesehen. Der Beschwerdeführer bestreite nicht, dass auch die Fenster zu den gemeinschaftlichen Bestandteilen des Gebäudes gehören würden. Er verkenne jedoch, dass die Pflicht zum Unterhalt der Fenster nicht auch deren Ersatz umfasse. Aus der Verpflichtung zum laufenden Unterhalt und zur entsprechenden Kostentragung (Art. 9 Reglement StWE) könne nicht geschlossen werde, dass auch ein vollständiger Ersatz der Fenster, der als Neubau zu betrachten sei, ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer erfolgen dürfe. Entsprechend hätte es auch wegen des Fensterersatzes der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Baugesuch bedurft. Die Beschwerdebeteiligte sei daher zu Recht infolge fehlender Unterschrift der Grundeigentümerin nicht auf das Baugesuch eingetreten (act. G 2 S. 6-8).

Zum Einwand des Beschwerdeführers, die Stockwerkeigentümergeinschaft habe bereits mit Vereinbarung/Zirkularbeschluss vom 8. Januar 2008 dem Bauvorhaben zugestimmt, führte die Vorinstanz aus, in der erwähnten Vereinbarung hätten die Stockwerkeigentümer lediglich einer Zweckänderung der Stockwerkseigentumseinheit Nr. S00003 von einem Büro in eine Wohnung zugestimmt. Eine Zustimmung der Stockwerkeigentümer zu einem zukünftigen konkreten Baugesuch gehe aus dieser Vereinbarung nicht hervor. Wenn der Beschwerdeführer aus dem Zirkulationsbeschluss eine Zustimmung zu seinem Baugesuch ableiten wolle, habe er diese Frage von einem Zivilrichter beurteilen zu lassen. Eine derartige Auslegung des Zirkularbeschlusses durch die Baubehörde würde zu weit führen. Entsprechend sei vom Fehlen der



Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Baugesuch auszugehen (act. G 2 S. 8 f.).

2.4.

Die Beschwerdeführer wenden unter anderem ein, der vorinstanzliche Entscheid sei durch vorsätzlichen Amtsmissbrauch und unrichtige Beurkundung einer rechtlich erheblichen Tatsache (absichtlich falsches Zitieren des Stockwerkeigentums-Reglements) zustande gekommen. Der Entscheid ignoriere darüber hinaus Dokumente, die im Zug des Rekurses eingereicht worden seien, wodurch das rechtliche Gehör verletzt worden sei. Im Rekursentscheid werde Art. 9 des Reglements StWE unzutreffend ausgelegt. Der Begriff der Reparatur werde falsch interpretiert bzw. einfach ausgelassen. Schon im Jahr 2014 sei im Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung festgehalten worden, dass die Fenster in einem sehr schlechten Zustand seien. Bei den Stockwerkeigentümersammlungen werde sie (die Beschwerdeführerin) aufgefordert, den Fensterersatz vorzunehmen, während im Rekursverfahren die gegenteilige Position eingenommen und von einer Zustimmungspflicht zum Fensterersatz gesprochen werde. Durch den Rekursentscheid sei es den Beschwerdeführern momentan nicht möglich, Rechte und Pflichten aus dem StWE-Reglement wahrzunehmen; der Zugang zur Geltendmachung ihrer Rechte sei ihnen versperrt. Die Behauptung im vorinstanzlichen Entscheid, wonach Umbauarbeiten, welche gemeinschaftliche Teile betreffen würden, automatisch eine Zustimmung einer Mehrheit der Stockwerkeigentümer erforderlich machen würden, sei aus der Luft gegriffen. Abgesehen von der Frage, ob ein Bodenaufbau überhaupt möglich sei, sei es von der Logik der Vereinbarung (Zirkularbeschluss von 2008) her unmöglich, von einem Zustimmungserfordernis für eine Baumassnahme zu sprechen, wenn die Beschwerdegegner selbst es gewesen seien, die diese Baumassnahme im Vertrag als Bedingung formuliert hätten. Es liege (im angefochtenen Entscheid) eine Rechtsbeugung vor, indem versucht werde, dem Zirkularbeschluss eine komplett neue Bedeutung zu geben. Die Beschwerdeführer seien sich der vertraglichen Vereinbarung (Zirkularbeschluss von 2008) im Klaren und hätten die Absicht, ihre Verpflichtungen auch zu erfüllen. Im Rekursentscheid werde mit Äusserungen und Deutungen in einer Weise agiert, dass nicht mehr von einer neutralen Instanz gesprochen werden könne. Aufgrund von Art. 23 Abs. 3 Reglement StWE könnten dringliche Massnahmen sofort und ohne Zustimmung getroffen werden. Bei der Erneuerung der Fenster habe es sich um eine dringliche Massnahme gehandelt. Die Interventionen der Beschwerdegegner hätten allein das Verhindern des Umbaus der Wohnung zum Ziel und sollten einen Strafschadenersatzfall auslösen (act. G 5 und 18).



3.

3.1.

Vorweg ist festzuhalten, dass die Abweisung eines Rekurses mit einer Begründung, welcher sich die Beschwerdeführer nicht anschliessen können, entgegen ihrer Auffassung (act. G 5 II. B.2. f.) noch keine strafbare Handlung der Verfasser des vorinstanzlichen Entscheids darstellt. Für das Vorliegen einer strafbaren Handlung bestehen keinerlei Anhaltspunkte. Strafbare Handlungen ergeben sich insbesondere nicht aus der Interpretation von Art. 9 des Reglements StWE durch die Vorinstanz. Strafbare Handlungen und die Auslösung eines "Strafschadenersatzfalls" (act. G 5 II. B. 5) bilden sodann nicht Thema des vorinstanzlichen Entscheids und sind bereits daher im vorliegenden Verfahren nicht zu untersuchen; diesbezüglich ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Soweit die Beschwerdeführer im Weiteren pauschal auf Ausführungen im vorinstanzlichen Rekursverfahren verweisen (act. G 18 letzte Seite mit Hinweis auf act. 19 Beilage 4), ohne diese in der Beschwerde erneut einzubringen, kann darauf ebenfalls nicht eingetreten werden (vgl. Staub/Günthardt, in: Rizvi/Schindler/Cavelti, [Hrsg], a.a.O., N 7 zu Art. 48 VRP mit Hinweisen).

Eine Gehörsverletzung (durch Ignorierung der vom Beschwerdeführer im Rekursverfahren eingereichten Akten) ist vorliegend nicht erkennbar, weil die Vorinstanz nicht verpflichtet ist, auf jedes Vorbringen der Beschwerdeführer einzugehen. Bei ihrem Entscheid durfte sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1). Sie begründete den angefochtenen Entscheid im Wesentlichen mit dem Hinweis auf die einschlägigen rechtlichen Grundlagen und den aus ihrer Sicht massgebenden Sachverhalt. Sie zeigte die Überlegungen, von denen sie sich leiten liess, in zureichender Weise auf und setzte sich mit den wesentlichen Gesichtspunkten auseinander. Wenn die Beschwerdeführer sodann die Neutralität der Äusserungen im angefochtenen Entscheid anzweifeln (act. G 5 II. B.5. am Schluss), ist festzuhalten, dass eine von der Auffassung der Beschwerdeführer abweichende Darlegung eines rechtlichen Standpunktes für sich allein noch keine Zweifel an der Neutralität bzw. eine Befangenheit darzutun vermag.

3.2.

Nach unbestritten gebliebenen Vorbringen der Beschwerdegegner (act. G 15 Rz. 10) diene die Stockwerkeigentumseinheit Nr. S00003 bis zum Zirkularbeschluss vom 8. Januar 2008 (act. G 9a/9 Beilage 6) Büro Zwecken ("Büro 4 OG West"). Der erwähnte Zirkularbeschluss hatte die Zustimmung zu einer Zweckänderung der Stockwerkeigentumseinheit Nr. S00003 (von Büro- in Wohnnutzung) zum Gegenstand.



Darin wurde explizit vermerkt, dass durch bauliche Massnahmen keine Eingriffe in die übrigen Wohnungen und gemeinschaftlichen Teile vorgenommen werden dürften, soweit nicht etwas anderes vereinbart sei. Die Böden der Einheit Nr. S00003 sowie des Vorraums im 4. Obergeschoss seien gleich zu isolieren wie die Böden zwischen den Wohnungen Nrn. 00005 und 00004, soweit dies statisch/bautechnisch überhaupt möglich sei. Der entsprechende Nachweis sei durch Pläne/Planvergleiche zu führen, durch rechtzeitige Ankündigung der Umbauarbeiten oder durch eine Fotodokumentation über die betreffenden Bauarbeiten (act. G 9/12/9 Beilage 6). Der Zirkularbeschluss beinhaltet mithin keine Ermächtigung/Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zu einem konkreten Bauprojekt, sondern regelt lediglich die Modalitäten der Zweckänderung. Eine vorgängige Blanko-Zustimmung für bauliche Massnahmen an gemeinschaftlichen Teilen lässt sich dem Zirkularbeschluss zum vornherein nicht entnehmen. Der von den früheren Eigentümern der Wohnung der Beschwerdeführerin im Jahr 2015 angestrebte Umbau für eine Wohnnutzung, für welchen im Übrigen explizit eine zusätzliche Einberufung einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersammlung für den *Zustimmungsbeschluss* (vgl. 9/12/19 Beilage 15 S. 3) vorausgesetzt worden war, kam in der Folge nicht zustande. Im Jahr 2018 wurde sodann die Beschwerdeführerin von der Stockwerkeigentümergeinschaft aufgefordert, bereits eingeleitete Umbauarbeiten vorerst zu stoppen, weil entgegen der Vereinbarung keine vorgängige Information erfolgt sei (act. G 9/12/9 Beilage 7). In der Folge wurde von Seiten der Stockwerkeigentümergeinschaft die nicht sachgemässe Vornahme von Abbrucharbeiten durch den Beschwerdeführer mit Schadenverursachung in anderen Wohnungen beanstandet (vgl. act. G 9/12/9 Beilagen 17 und 18).

3.3.

Gemäss Art. 9 Reglement StWE ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, die im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen auf seine Kosten so zu unterhalten, dass das Gebäude ein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem Zustand bleibt. Zu Lasten des Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur der Fenster. Diese Regelung vermag am Umstand, dass die Fenster nach Art. 5 Abs. 1 lit. c Reglement StWE zu den gemeinschaftlichen Teilen zählen, nichts zu ändern. Art. 9 Reglement StWE betrifft sodann lediglich den *Unterhalt* und die *Reparatur* der Fenster, nicht jedoch deren *Ersatz bzw. deren Erneuerung*. Die zustimmungsbedürftige Erneuerung bzw. der Ersatz ist vom (nicht zustimmungsbedürftigen) Unterhalt und der (ebenfalls nicht zustimmungsbedürftigen) Reparatur zu unterscheiden (vgl. auch Art. 712h Abs. 2 Ziffer 1 ZGB, der diese Begriffsunterscheidung vornimmt). Bei den von den Beschwerdeführern geplanten



Umbauarbeiten in der Dachwohnung mit Arbeiten am *Boden* und am *Vorraum zum früheren Büro* sowie dem *Ersatz der Fenster* (vgl. Baugesuch vom 13. Juni 2019, act. G 9/12/22-24, sowie Fotos in act. G 16 Beilage 2) handelt es sich mithin augenscheinlich um bauliche Massnahmen, die im gemeinschaftlichen Eigentum aller Stockwerkeigentümer stehende Teile der Liegenschaft (MFH auf Parzelle Nr. 001) betreffen (Art. 712a Abs. 2 und Art. 712b Abs. 2 Ziff. 1 ZGB, Art. 5 Abs. 1 lit. c und d Reglement StWE; [BGE 136 III 261](#) E. 2.2 S. 263). Das gegenteilige Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach das Baugesuch keine (zustimmungsbedürftigen) gemeinschaftlichen Bauteile betreffe (act. G 5 Ziffer IV.), ist damit offensichtlich unzutreffend. Nach Lage der Akten (vgl. Protokolle StWE-Versammlungen vom 26. März und 3. Oktober 2019; act. G 9/12/28 Beilage 4, act. G 16 Beilage 1) legten die Beschwerdeführer der Stockwerkeigentümergeinschaft kein Gesuch betreffend Zustimmung zu ihrem Bauprojekt vor. Die diesbezügliche Feststellung der Beschwerdegegner in diesem Verfahren (act. G 15 Rz. 37) blieb unbestritten. Von daher erscheint das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach ihr der Zugang zu ihren Rechten als Stockwerkeigentümerin versperrt sei (act. G 5 III. B. 4.), unbegründet.

Das Baugesuch vom 13. Juni 2019 wurde von den Beschwerdeführern unterzeichnet (act. G 9/12/22). Soweit auch einzelne Stockwerkeigentümer die Korrekturpläne unterzeichneten (act. G 9/12/22-24), vermag dies den (fehlenden) Zustimmungsgesamt der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht zu ersetzen. Lag keine Zustimmung einer Mehrheit der übrigen Stockwerkeigentümer zum Bauvorhaben vor, war die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich nicht gegeben (vgl. vorstehende E. 2.2). Das Zustimmungserfordernis erscheint konkret auch insofern berechtigt, als es um Bauarbeiten an einem 250jährigen geschützten Kulturobjekt bzw. um den Erhalt der Substanz und der Gebrauchsfähigkeit desselben geht (vgl. act. G 15 Rz. 55 und act. G 19 Beilage 2 S. 8). Durch die schriftliche Auskunft der Gebert Treuhand vom 13. Februar 2020, wonach die Fenster zwar zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören würden, eine *Erneuerung* derselben jedoch aufgrund der *Unterhaltungspflicht* (Art. 9 Reglement StWE) ohne Einverständnis der übrigen Stockwerkeigentümer durchgeführt werden könne (act. G 6.1 Beilage), wird das Erfordernis eines Gesuchs an die Stockwerkeigentümergeinschaft um Zustimmung zum Baugesuch nicht hinfällig. Auch ist eine Dringlichkeit im Sinn von Art. 23 Abs. 3 Reglement StWE, die Fenster ohne Zustimmungsbeschluss ersetzen zu müssen, insofern nicht dargetan, als der sanierungsbedürftige Zustand schon seit Erwerb der Wohnung durch die Beschwerdeführerin bestehen dürfte (vgl. act. G 19 Beilage 3). Hieran vermögen die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Reklamationen der Stockwerkeigentümergeinschaft über den schlechten Zustand der Fenster (vgl.



unter anderen act. G 19 Beilage 3) sowie das nachgereichte Gutachten Fensterbeurteilung (act. G 19 Beilage 2) nichts zu ändern, zumal das Baugesuch bzw. die Zustimmungsbedürftigkeit wie dargelegt nicht nur den Fensterersatz betrifft. Vor diesem Hintergrund lässt sich der angefochtene Entscheid, mit welchem die Rechtmässigkeit des Nichteintretens der Beschwerdebeteiligten auf das Baugesuch mangels zivilrechtlicher Bauberechtigung bestätigt wurde, nicht beanstanden.

4.

4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von den Beschwerdeführern zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'500 ist mit dieser Gebühr zu verrechnen.

4.2.

Zufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdeführer auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Demgegenüber sind die obsiegenden Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6, 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung der Beschwerdegegner durch die - solidarisch haftenden - Beschwerdeführer mit insgesamt CHF 3'000 (CHF 250 je Beschwerdegegner) zuzüglich Barauslagen von CHF 120 und Mehrwertsteuer angemessen.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Beschwerdeführer tragen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von



CHF 3'500, unter Verrechnung mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegner ausseramtlich mit insgesamt CHF 3'000 (CHF 250 je Beschwerdegegner) zuzüglich Barauslagen von CHF 120 (CHF 10 je Beschwerdegegner) und Mehrwertsteuer.