



Fall-Nr.: B 2025/171
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 16.07.2026
Entscheiddatum: 15.04.2026

Entscheid Verwaltungsgericht, 15.04.2026

Planungs- und Baurecht, nachträgliche Baubewilligung für den Ersatz einer Geschossdecke, Art. 136 und 147 PBG, Art. 21 USG, Art. 32 f. LSV Der Ersatz einer Decke zwischen zwei Wohneinheiten unterliegt der Bewilligungspflicht und gilt nicht mehr als nicht bewilligungspflichtige geringfügige Änderung im Sinne von Art. 136 Abs. 2 PBG. Bei bestehenden Gebäuden müssen die Anforderungen von Art. 21 USG eingehalten werden, wenn die für den Schallschutz massgebenden Gebäudeteile (Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen, haustechnische Anlagen) umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. Zum Schutz gegen Innenlärm müssen die Trennbauteile innerhalb des Gebäudes (wie Innenwände, Decken, Türen; vgl. Art. 33 Abs. 2 LSV) zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten (wie Wohnungen) so beschaffen sein, dass sie die Übertragung von Luftschall und Trittschall zwischen benachbarten bzw. übereinander liegenden Räumen ausreichend unterbinden. Der Schallschutz hat bei Aussen- und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen (Art. 32 Abs. 1 LSV verweist auf die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181). Vorliegend betrifft der Umbau der Geschossdecke zwischen zwei Wohneinheiten ein massgebliches Trennbauteil und die Schallschutzanforderungen müssen eingehalten werden. Die nachträgliche Baubewilligung enthält deshalb zu Recht die Auflage im Sinne vom Art. 147 Abs. 1 PBG, dass die Trennbauteile die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 einzuhalten haben. (Verwaltungsgericht, B 2025/171) Planungs- und Baurecht, nachträgliche Baubewilligung für den Ersatz einer Geschossdecke, Art. 136 und 147 PBG, Art. 21 USG, Art. 32 f. LSV Der Ersatz einer Decke zwischen zwei Wohneinheiten unterliegt der Bewilligungspflicht und gilt nicht mehr als nicht bewilligungspflichtige geringfügige Änderung im Sinne von Art. 136 Abs. 2 PBG. Bei bestehenden Gebäuden müssen die Anforderungen von Art. 21 USG eingehalten werden, wenn die für den Schallschutz massgebenden Gebäudeteile (Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen, haustechnische Anlagen) umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. Zum Schutz gegen Innenlärm müssen die Trennbauteile innerhalb



des Gebäudes (wie Innenwände, Decken, Türen; vgl. Art. 33 Abs. 2 LSV) zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten (wie Wohnungen) so beschaffen sein, dass sie die Übertragung von Luftschall und Trittschall zwischen benachbarten bzw. übereinander liegenden Räumen ausreichend unterbinden. Der Schallschutz hat bei Aussen- und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen (Art. 32 Abs. 1 LSV verweist auf die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181). Vorliegend betrifft der Umbau der Geschossdecke zwischen zwei Wohneinheiten ein massgebliches Trennbauteil und die Schallschutzanforderungen müssen eingehalten werden. Die nachträgliche Baubewilligung enthält deshalb zu Recht die Auflage im Sinne vom Art. 147 Abs. 1 PBG, dass die Trennbauteile die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 einzuhalten haben. (Verwaltungsgericht, B 2025/171)

Entscheid siehe pdf.



Verwaltungsgericht

Abteilung I

Entscheid vom 15. April 2026

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel,
Verwaltungsrichter Steiner; a.o. Gerichtsschreiberin Benz

Geschäftsnr.

B 2025/171

Verfahrens-
beteiligte

A. __,
und
B. __,

Beschwerdeführer,

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,
Lämmlibrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

C. __ und D. __,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Bertschinger, Rhyner Lippuner
Bertschinger, St. Gallerstrasse 46, Postfach 745, 9471 Buchs SG,

Politische Gemeinde Z. __,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Nachträgliche Baubewilligung (Ersatz Geschossdecke)



Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft E.__-strasse 001_, Z.__ SG, ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000_, Grundbuch Z.__, an der E.__-strasse 001_ in Z.__ SG (Wohnzone W3). Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 0001_, überbaut, das aus drei Geschossen mit je einer Wohneinheit besteht. A.__ ist Eigentümer der Wohnung im Dachgeschoss. B.__ war bis Februar 2023 Eigentümer der darunterliegenden Wohnung im Obergeschoss, die danach von C.__ und D.__ übernommen wurde.

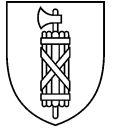
b.

Offenbar im Juni 2021 (vgl. act. 13/13, Beilage 4 unten) ersetzten B.__ und A.__ den Boden bzw. die Geschossdecke zwischen ihren beiden Wohnungen. Im April 2022 erteilte die Baukommission der Stadt Z.__ B.__ und A.__ die Baubewilligung für den Neubau eines Unterstands sowie den Umbau der Terrassen und der Aussentreppe auf dem Grundstück Nr. 0000_ (act. 13/13, Beilage 2). Nach der Eigentumsübertragung der Wohnung im Obergeschoss informierten C.__ und D.__ im Juli 2023 die Bauverwaltung Z.__ per E-Mail, dass beim Boden- bzw. Deckenumbau kein Trittschallschutz eingebaut worden sei, und erkundigten sich, ob eine entsprechende Baubewilligung für den Ersatz der Decke vorliege (act. 13/10/3.0). In der Folge forderte die Bauverwaltung A.__ und B.__ bzw. deren Projektverfasser auf, für den Ersatz der Decke ein nachträgliches Baugesuch einzureichen (act. 13/10/3.4, 3.6).

B.

a.

Mit Baugesuch vom 9. November 2023 beantragten B.__ und A.__ bei der Bauverwaltung der Stadt Z.__ die nachträgliche Baubewilligung für den Ersatz des Bodens bzw. der Decke (Holzböden mit Massivholzdielen) zwischen dem Ober- und Dachgeschoss (act. 13/10/1.1). Am 15. Dezember 2023 erteilte die Bauverwaltung die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen: Insbesondere hätten die Trennbauteile die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten (E. 3.b der Baubewilligung, act. 13/10/1.0).



b.

Gegen die Baubewilligung vom 15. Dezember 2023 erhoben A.____ und B.____ am 21. Dezember 2023 Rekurs beim Stadtrat Z.____ mit dem Begehren, Erwägung 3.b der Baubewilligung sei ersatzlos zu streichen (act. 13/10/2.0). Nach einem am 27. Februar 2024 durchgeführten Augenschein sowie (erfolglosen) Einigungsverhandlungen wies der Stadtrat Z.____ den Rekurs mit Beschluss vom 21. Oktober 2024 vollumfänglich ab (act. 13/10/2.26).

C.

a.

Gegen den Beschluss des Stadtrates Z.____ vom 21. Oktober 2024 erhoben A.____ und B.____ am 6. November 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (BUD). Sie beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolge, die ablehnende Haltung des Stadtrates vom 21. Oktober 2024 sei zu sistieren und die Genehmigung sei, sofern überhaupt erforderlich, zu erteilen (act. 13/1). Mit Entscheid vom 19. August 2025 wies das BUD den Rekurs ab (act. 2).

b.

Am 3. September 2025 erhoben A.____ und B.____ (Beschwerdeführer) gegen den Rekursentscheid des BUD (Vorinstanz) vom 19. August 2025 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. 1). Sie beantragten unter Kosten- und Entschädigungsfolge die Aufhebung des angefochtenen Entscheids (Rechtsbegehren Ziff. 1 und 5). Die Entscheidgebühr sei dem Unterliegenden zu belasten und der geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'800 den Rekurrenten zurückzuerstatten (Rechtsbegehren Ziff. 2 und 3). Das Begehren von C.____ und D.____ als Nichtpartei sei zu verweigern (Rechtsbegehren Ziff. 4).

Die Stockwerkeigentümergeinschaft E.____-strasse 001____, vertreten durch F.____ (Stockwerkeigentümer und Bewohner der Wohnung im Erdgeschoss), wurde mit Schreiben vom 5. September 2025 über ihr Beteiligungsrecht am Beschwerdeverfahren informiert (act. 6; vgl. auch Telefonnotiz vom 10. September 2025, act. 7); sie verzichtete auf eine Stellungnahme. Die Vorinstanz beantragte mit Vernehmlassung vom 31. Oktober 2025 die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne (act. 12). C.____ und D.____ (Beschwerdegegner) beantragten mit Stellungnahme vom 10. Dezember 2025, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 17). Die Beschwerdeführer liessen sich mit Stellungnahmen vom 16. Januar 2026 (act. 20) und 24. Februar 2026 (act. 24) und die Beschwerdegegner am 6. Februar 2026 (act. 22) ergänzend vernehmen. Am 9. März 2026 reichte der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner eine Kostennote ein (act. 26 und 27). Die Beschwerdeführer äusserten sich mit Eingabe vom 23. März 2026 dazu (act. 29).



Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1.

Das Verwaltungsgericht ist zum Entscheid in der Sache zuständig (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Beschwerdeerhebung befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde wurde mit Eingabe vom 3. September 2025 rechtzeitig erhoben und erfüllt in formeller und inhaltlicher Hinsicht die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.

In formeller Hinsicht werfen die Beschwerdeführer die Frage der Legitimation der Rekurs- bzw. Beschwerdegegner im Rechtsmittelverfahren auf. Sie führen zusammengefasst aus, die Beschwerdegegner seien im Rekursverfahren unrechtmässig als Rekursgegner aufgeführt worden. Diese hätten nichts mit dem Verfahren zu tun und dürften nicht gehört und berücksichtigt werden. Rekursgegner sei die Stadtverwaltung Z.____.

2.1.

Art. 8 VRP regelt unter dem Titel "Beteiligte", welche Personen in ein Verwaltungsverfahren einbezogen werden können. Neben den Verfügungsadressaten können sich Dritte, deren Interessensphäre durch eine Verfügung betroffen wird, am Verfahren beteiligen. Solchen Drittbetroffenen kommt eine ähnliche prozessuale Stellung wie den Verfügungsadressaten zu. "Parteirechte" können die Drittbeteiligten wahrnehmen, sofern und soweit sie sich am Verfahren beteiligen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, 2. Aufl. 2003, Rz. 309 f.).

Nachbarn im Baubewilligungsverfahren sind typische Drittbetroffene, wobei sowohl im Einsprache- wie auch im anschliessenden Rechtsmittelverfahren zu prüfen ist, ob sie ein schutzwürdiges Interesse und damit auch Beteiligtenstellung haben (U.P. CAVELTI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 11 zu Art. 8 VRP). Die Regelung zum schützenswerten Interesse (Art. 153 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes [sGS 731.1, PBG], Art. 45 Abs. 1 VRP) ist im Licht von Art. 89 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (SR 173.110, BGG) auszulegen, was bedeutet, dass die Beschwerdebefugnis im kantonalen Verfahren nicht enger gefasst werden darf als im bundesgerichtlichen Verfahren (vgl. VerwGE B 2024/103 vom 17. März 2025 E. 3.2.1, B 2023/63 vom 22. Oktober 2023 E. 4 mit Hinweisen). Art. 89 Abs. 1 BGG setzt für das Beschwerderecht u.a. voraus, dass die beschwerdeführende Person durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c).



Im Fall der von einer Drittperson erhobenen Beschwerde ist ein unmittelbares Berührtsein bzw. eine besondere Beziehungsnähe vorausgesetzt, damit ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids bejaht werden kann. Die Drittperson muss durch diesen persönlich und unmittelbar einen Nachteil erleiden. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse berechtigt – ohne die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache selbst – nicht zur Beschwerde (vgl. BGE 131 II 587 E. 3). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben in der Regel insbesondere dann legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen) betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft (BGE 140 II 214 E. 2.3).

Gemäss Art. 53 VRP (in Verbindung mit Art. 64 VRP) erhalten die Vorinstanz und die Betroffenen im Rekurs- und Beschwerdeverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme. Als Betroffene im Sinne von Art. 53 VRP gelten grundsätzlich alle Beteiligten des vorinstanzlichen Verfahrens (T. ZUBER-HAGEN, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 5 zu Art. 53 VRP).

2.2.

Die Beschwerdegegner führen ins Feld (act. 17), dass die Beschwerdeführer erstmals im vorliegenden Beschwerdeverfahren vorbrächten, dass sie nicht verfahrenslegitimiert seien. Inwiefern dies der Fall sein solle, werde nicht weiter ausgeführt. Sie seien durch das Bauvorhaben unmittelbar betroffen und somit zweifelsohne verfahrenslegitimiert. Durch die fehlende Deckendämmung seien sie ständigen Lärmimmissionen ausgesetzt gewesen. Sie seien deshalb gezwungen gewesen, die Wohnung in Z.___ zu verlassen, um eine neue Bleibe in Y.___ zu finden. Sie seien nach wie vor verfahrenslegitimiert und vom Bauvorhaben unmittelbar betroffen, da sie die Wohnung in Z.___ aufgrund der fehlenden Deckendämmung noch nicht hätten verkaufen können.

2.3.

Zunächst ist festzuhalten, dass sowohl das Vorbringen der Beschwerdegegner, die Beschwerdeführer hätten die Frage der Verfahrenslegitimation der Beschwerdegegner verspätet aufgeworfen, als auch das Vorbringen der Vorinstanz, diese Rüge sei zu wenig begründet (vgl. act. 12), unerheblich sind. Die Rekurslegitimation ist von Amtes wegen zu prüfen und damit auch beschwerdeweise überprüfbar (vgl. Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [SR 101, BV]; VerwGE B 2023/258 vom 1. Juli 2024 E. 3.2).



Die Beschwerdegegner sind im vorliegenden Bewilligungsverfahren Drittbetroffene. Sie erwarben im Februar 2023 die Wohnung im Obergeschoss und meldeten der Bauverwaltung Z. __ im Juli 2023, dass beim Umbau der Boden- bzw. Deckenkonstruktion kein Trittschallschutz eingebaut worden sei, weshalb sie dem Lärm der oberen Wohnung ausgesetzt seien (act. 13/10/3.0). Die Beschwerdegegner sind aufgrund ihrer räumlichen Nähe und der direkten Lärmimmissionen auf ihre Wohnung besonders betroffen und erleiden dadurch einen unmittelbaren Nachteil. Daran ändert auch ihr späterer Wegzug nichts, da sie als Eigentümer der Obergeschosswohnung weiterhin ein schutzwürdiges Interesse am Verfahren haben. Die Beschwerdegegner sind somit als Verfahrensbeteiligte anzusehen. Ihnen kommen in allen Verfahrensstufen – vom Baubewilligungsverfahren über das Rekursverfahren zum vorliegenden Beschwerdeverfahren und gegebenenfalls darüber hinaus – Beteiligungsrechte zu. Sie haben das Recht, Stellung zu nehmen und Anträge zu stellen. Von diesem Gehörsrecht haben die Beschwerdegegner seit dem Rekurs der Beschwerdeführer beim Stadtrat Z. __ vom 21. Dezember 2023 (act. 13/10/2.0) wiederholt Gebrauch gemacht und Anträge gestellt (vgl. Stellungnahmen der Beschwerdegegner im Verfahren vor der Verfahrensbeteiligten vom 29. und 31. Januar 2024 [act. 13/10/2.6 und 2.8], im Verfahren vor der Vorinstanz vom 28. Januar und 8. April 2025 [act. 13/13 und 13/18], im vorliegenden Beschwerdeverfahren vom 10. Dezember 2025 und 6. Februar 2026 [act. 20 und 22]).

3.

In materieller Hinsicht bringen die Beschwerdeführer vor, dass nur ein kleiner Teil der Geschossdecke – die verfaulten und defekten Balken – ersetzt worden sei. Solche Massnahmen seien zwingend. Eine Bauanzeige sei nicht notwendig, da keine bauliche Veränderung erfolgt sei. Zudem seien die Arbeiten unbeanstandet abgenommen worden.

3.1.

Gemäss Art. 136 Abs. 1 PBG bedürfen Erstellung, Änderung und Beseitigung von Bauten und Anlagen einer Baubewilligung (zur Anwendbarkeit des PBG aus übergangsrechtlicher Sicht siehe die zutreffenden, unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vorinstanz in act. 2, E. 2). Eine Ausnahme von der Bewilligungspflicht betrifft unter anderem den Unterhalt von Bauten und Anlagen sowie geringfügige Änderungen im Innern von bestehenden Gebäuden, soweit die baupolizeilichen und übrigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten sind (Art. 136 Abs. 2 lit. g PBG). Bewilligungsfrei sind Unterhalts-, Reparatur- und Revisionsarbeiten nur soweit, als sie den Zustand der Baute erhalten oder vor deren Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer schützen wollen. Zu diesen Arbeiten gehören etwa das Erneuern eines Farbanstrichs sowie das Ersetzen unansehnlich gewordener oder schadhafter Teile. Diese Vorkehren sind jedoch nur dann von der Baubewilligungspflicht befreit, wenn sie im Einzelfall nicht geeignet sind, sich auf Raum, Erschliessung und Umwelt auszuwirken, so dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn besteht, die



Übereinstimmung des Vorhabens mit öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zu kontrollieren. Eine das übliche Mass überschreitende Erneuerung liegt vor, wenn bautechnisch oder äusserlich erhebliche Änderungen vorgenommen werden. Sie kann in einer äusserlichen baulichen Umgestaltung, aber auch in der Verwendung anderer Materialien oder Farben bestehen (vgl. VerwGE B 2022/198 vom 6. Juli 2023 E. 3.1 m.w.H.).

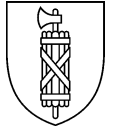
3.2.

Die im vorliegenden Beschwerdeverfahren erstmals eingebrachten Behauptungen der Beschwerdeführer, anlässlich des Umbaus der Geschossdecke sei nur ein kleiner Teil – die verfaulten und defekten Balken – ersetzt worden, vermögen nicht zu überzeugen. Gemäss den Unterlagen des nachträglichen Baugesuchs wurde der gesamte Boden der Dachwohnung ersetzt: Sowohl der Kurzbeschrieb im Baugesuch vom 9. November 2023 ("der bestehende Boden"; act. 13/10/1.1) als auch die eingereichten Pläne (act. 13/10/1.4-1.6) – wo der gesamte Boden rot eingefärbt und demnach ersetzt wurde – zeigen auf, dass es sich um einen Ersatz des gesamten Bodens handelte (jedenfalls gemäss den Schnittplänen in act. 13/10/1.5 und 1.6; wobei allerdings im Grundrissplan in act. 13/10/1.4 die untergeordnete Fläche von Schlafzimmer und WC/Dusche nicht markiert wurde). Unterlagen, welche Gegenteiliges aufzeigen und ihre neuen Behauptungen stützen würden, reichen die Beschwerdeführer nicht ein. Auch lassen die vom Projektleiter im Rekursverfahren eingereichten Fotos vom Umbau sowie seine Beschreibung vom 6. Dezember 2024 auf umfangreiche, grossflächige Arbeiten an der Geschossdecke schliessen (act. 13/8 mit Beilage). Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte (vgl. E. 3.2 des angefochtenen Entscheids), können sich die Beschwerdeführer auch nicht darauf berufen, dass die Arbeiten unbeanstandet abgenommen worden seien, denn der Umbau der Geschossdecke, der gemäss nachträglichem Baugesuch bereits im Juni 2021 ausgeführt worden war, war nicht Teil der Baubewilligung vom 11. April 2022 betreffend den Neubau eines Unterstands sowie den Umbau der Terrassen und der Aussentreppen (vgl. act. 13/13, Beilage 2).

Der vorliegend streitige Umbau der Geschossdecke zwischen Dach- und Obergeschoss hat offensichtlich unmittelbare Auswirkungen auf die Nachbarn in der Wohnung im Obergeschoss, da der fehlende Schallschutz zwischen den Wohnungen dort Lärmimmissionen zur Folge hat. Der Ersatz der Decke gilt somit nicht mehr als nicht bewilligungspflichtige geringfügige Änderung im Sinne von Art. 136 Abs. 2 PBG. Das vorliegende (bereits realisierte) Bauvorhaben unterliegt der Bewilligungspflicht.

4.

Die Beschwerdeführer führen weiter ins Feld, dass die SIA-Normen nicht verbindlich und diese wie auch die Lärmschutz-Verordnung bei Altbauten nicht anwendbar seien. Die



geforderten Massnahmen würden eine besondere Härte darstellen und seien baulich praktisch unmöglich umzusetzen bzw. mit immensen Kosten verbunden.

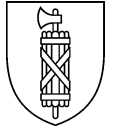
4.1.

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 ist.

Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen (Art. 21 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz [Umweltschutzgesetz, SR 814.01, USG]). Bei bestehenden Gebäuden müssen die Anforderungen von Art. 21 USG eingehalten werden, wenn die für den Schallschutz massgebenden Gebäudeteile (Aussenbauteile, Trennbauteile, Treppen, haustechnische Anlagen) umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. Die Anforderungen gelten für die betroffenen Gebäudeteile (R. WOLF, in: Vereinigung für Umweltrecht [Hrsg.], Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2011, N 15 zu Art. 21 USG). Gemäss Art. 21 Abs. 2 USG bestimmt der Bundesrat durch Verordnung den Mindestschutz; dies hat er durch den Erlass der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, LSV) getan. Zum Schutz gegen Innenlärm müssen die Trennbauteile innerhalb des Gebäudes (wie Innenwände, Decken, Türen; vgl. Art. 33 Abs. 2 LSV) zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten (wie Wohnungen) so beschaffen sein, dass sie die Übertragung von Luftschall und Trittschall zwischen benachbarten bzw. übereinander liegenden Räumen ausreichend unterbinden. Der Schallschutz hat bei Aussen- und Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume den anerkannten Regeln der Baukunde zu entsprechen; als solche bezeichnet Art. 32 Abs. 1 LSV die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 (WOLF, a.a.O., N 18 f. zu Art. 21 USG; BGer 1C_245/2021 vom 13. Januar 2022 E. 3). Gemäss Art. 32 Abs. 3 Satz 2 LSV gewährt die Vollzugsbehörde auf Gesuch hin Erleichterungen, wenn die Einhaltung der Anforderungen unverhältnismässig ist. Dabei ist insbesondere der Zwecktauglichkeit (Eignung) der Anforderungen sowie der Verhältnismässigkeit im engen Sinne (angemessenes Verhältnis von Massnahme zu verfolgtem Zweck) Rechnung zu tragen (BGE 123 II 248 E. 4.b).

4.2.

Der Umbau der Geschossdecke betrifft ein massgebliches Trennbauteil zwischen zwei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes. Obwohl es sich beim vorliegenden Gebäude (Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 0001_) nicht um einen Neubau handelt, ist die Lärmschutz-Verordnung gleichwohl auf das streitige Baugesuch am bestehenden Gebäude anwendbar, da es sich bei der Geschossdecke zwischen zwei Stockwerken bzw. Wohnungen um einen für den Schallschutz massgebenden Gebäudeteil handelt. Wie die Vorinstanz zu Recht



ausführte (vgl. E. 4.3 des angefochtenen Entscheids), muss der Deckenersatz folglich die Anforderungen von Art. 21 USG sowie Art. 32 LSV und der SIA-Norm 181 einhalten. Die nachträgliche Baubewilligung vom 15. Dezember 2023 (act. 13/10/1.0) enthält deshalb zu Recht die Auflage im Sinne vom Art. 147 Abs. 1 PBG, dass die Trennbauteile die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 einzuhalten haben. Die geforderten Schallschutzmassnahmen sind auch nicht unverhältnismässig (zur Verhältnismässigkeitsprüfung beim nachträglichen Baugesuch und zum dort erhöhten Gewicht des Interesses an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands siehe etwa VerwGE B 2024/195 vom 15. Januar 2026 E. 3.4). Eine ausreichende Schalldämmung zum Schutz gegen Innenlärm zwischen verschiedenen Nutzungseinheiten ist sowohl geeignet als auch erforderlich, um einem Wohnhaus als lärmempfindliches Gebäude Rechnung zu tragen. Die Beschwerdeführer begründen sodann nicht weiter, inwiefern die Massnahmen baulich unmöglich sein sollten und eine besondere Härte darstellen würden. Sie haben keinen Anspruch auf eine Erleichterung im Sinne von Art. 32 Abs. 3 Satz 2 LSV.

5.

5.1.

Der Rekursentscheid vom 19. August 2025 ist somit nicht zu beanstanden und die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind sowohl die vorinstanzliche Kostenverlegung als auch die Kostenhöhe zu belassen; eine rechtswidrige Festlegung durch die Vorinstanz ist nicht auszumachen. Dies gilt für die amtlichen und ausseramtlichen Kosten (vgl. E. 6 und 7 des angefochtenen Entscheids). Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (vgl. act. 1 E. 6.1 und 7.2) haben die Rekurs- bzw. Beschwerdegegner als Verfahrensbeteiligte Anspruch auf eine Entschädigung im Rekurs- und Beschwerdeverfahren (vgl. E. 2.1 hiervor), da sie mit ihren Anträgen obsiegen.

5.2.

Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss von je CHF 1'500 wird angerechnet.

5.3.

Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben für das Beschwerdeverfahren keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; A. LINDER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 2020, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP). Demgegenüber sind die anwaltlich



vertretenen Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen zu (Art. 6 und 19 der Honorarordnung, sGS 963.75, HonO). Nach Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO beträgt das Honorar vor Verwaltungsgericht pauschal CHF 1'500 bis CHF 15'000. Mit Blick auf den geltend gemachten Aufwand, vergleichbare Verfahren und die konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung der Beschwerdegegner durch die Beschwerdeführer von pauschal CHF 2'000 angemessen. Hinzu kommen die geltend gemachten effektiven Barauslagen von CHF 28.10 (act. 27; Art. 28 HonO) sowie die Mehrwertsteuer (zum sinn gemässen Antrag siehe act. 27; zum öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Entschädigung der Mehrwertsteuer in offensichtlichen Fällen siehe VerwGE B 2023/109 vom 4. Juli 2024 E. 4.3). Die Beschwerdeführer haften solidarisch.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführer bezahlen amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'000. Diese sind durch die von ihnen geleisteten Kostenvorschüsse von je CHF 1'500 gedeckt.

3.

Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegner unter solidarischer Haftbarkeit ausseramtlich mit CHF 2'000 zuzüglich Barauslagen von CHF 28.10 und Mehrwertsteuer.