



Fall-Nr.:	21-10258
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	09.09.2022
Entscheiddatum:	08.07.2022

BUDE 2022 Nr. 063

Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG: Da der Wintergarten und die vergrösserte Sitzplatzüberdachung als Anbauten zueinander keinen Abstand aufweisen und durchgängig entlang der West- und Nordfassade verlaufen, sind deren Flächen zu addieren (Erw. 5.2). Vorliegend wird die maximal zulässige Grundfläche für Anbauten überschritten. Die Erweiterung der Sitzplatzüberdachung kommt somit nicht in den Genuss der Abstandsprivilegierung. Die Bewilligungsfähigkeit der Erweiterung der Überdachung ist vielmehr aufgrund der allgemeinen Regelbauvorschriften zu beurteilen. Diese ist angesichts der Unterschreitung des kleinen Grenzabstands zu verneinen (Erw. 6). Die von der Vorinstanz angeordnete Entfernung der Erweiterung der Sitzplatzüberdachung erweist sich als verhältnismässig und darüber hinaus als einzig geeignete Massnahme zur Behebung des rechtswidrigen Zustands (Erw. 8).

BUDE 2022 Nr. 63 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



21-10258

Entscheid Nr. 63/2022 vom 8. Juli 2022

Rekurrenten

A.____ und B.____,
vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt, Museum-
strasse 35, 9004 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

Baukommission Stadt Z.____ (Entscheid vom 25. Oktober 2021)

Betreff

Baugesuch (Erweiterung Sitzplatzüberdachung auf der Westseite
[bereits erstellt])



Sachverhalt

A.

a) A.____ und B.____, beide Z.____, sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der S.____ in Z.____. Gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 25. November 1992 liegt das Grundstück in der Wohnzone W3. Es ist mit einem Wohnhaus (Vers.-Nr. 002) überbaut.

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

b) Am 9. Mai 2019 bewilligte die Baukommission der Stadt Z.____ die Erstellung eines unbeheizten Wintergartens an der Nordfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 002. Im Zusammenhang mit diesem Baugesuch planten A.____ und B.____ ursprünglich die Erstellung einer Überdachung zwischen der bestehenden Sitzplatzüberdachung an der Westfassade und dem damals projektierten Wintergarten. Nachdem das Departement Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Z.____ sie darüber informierte, dass mit der bestehenden und der geplanten Überdachung sowie dem Wintergarten eine zusammenhängende Anbaute von 64 m² entstehe, die nicht zulässig sei, verzichteten sie auf die Überdachung.

c) Anlässlich der Schlussabnahme eines neu eingebauten Cheminéeofens stellte die Baukontrolle der Stadt Z.____ fest, dass zwischen der Hauptbaute und dem Wintergarten die Terrassentür entfernt und die Wand an einer zweiten Stelle durchbrochen wurde. In der Folge wurden A.____ und B.____ mit Schreiben des Departementes Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Z.____ vom 7. September 2020 aufgefordert, bei der Anbaute (Wintergarten) den bewilligten Zustand wiederherzustellen oder ein Baugesuch für die Wohnraumerweiterung einzureichen. Mit Gesuch vom 3. November 2020 ersuchten A.____ und B.____ um Erteilung der Baubewilligung für den Umbau und die Umnutzung des Wintergartens in einen beheizten Wohnraum sowie für Innenumbauarbeiten mit Grundriss- und Fassadenänderungen. Mit Beschluss vom 15. März 2021 erteilte die Baukommission der Stadt Z.____ in Bezug auf die Abweichung von der Eigenschaft der konstruktiven Trennung sowie der funktionellen Unterordnung als Voraussetzung von Anbauten für das Bauvorhaben eine Ausnahmbewilligung.

d) Bei der Schlussabnahme der bewilligten Wohnraumerweiterung stellte die Baukommission der Stadt Z.____ fest, dass zwischen der bestehenden Sitzplatzüberdachung an der Westfassade und dem Wintergarten an der Nordfassade ohne Baubewilligung eine Überdachung erstellt wurde.



B.

a) Mit Baugesuch vom 30. August 2021 beantragten A.____ und B.____ deshalb nachträglich die Baubewilligung für die Überdachung zwischen der bestehenden Sitzplatzüberdachung an der Westfassade und dem Wintergarten an der Nordfassade.

b) Die Baukommission der Stadt Z.____ behandelte das Baugesuch im vereinfachten Verfahren. Dieses lag ab dem 27. September 2021 für 14 Tage zur Einsichtnahme auf. Einsprachen wurden keine erhoben.

c) Mit Beschluss vom 25. Oktober 2021 wies die Baukommission der Stadt Z.____ das Baugesuch ab und verpflichtete A.____ und B.____, die erstellte Erweiterung der Sitzplatzüberdachung im Sinn der Erwägungen vollständig zu entfernen. Die Arbeiten seien innert drei Monaten nach Rechtskraft dieser Verfügung abzuschliessen. Würden die Arbeiten nicht fristgerecht ausgeführt, werde die Baukommission die erforderlichen Massnahmen auf ihre Kosten ergreifen oder von einem Dritten ausführen lassen. Die Abteilung Bewilligungen werde beauftragt, beim Untersuchungsamt Y.____ Strafanzeige wegen Bauens ohne Baubewilligung einzureichen.

Zur Begründung hielt die Baukommission fest, der Wintergarten gegen Norden sei als Anbaute bewilligt worden und halte einen Grenzabstand von 1,40 m ein. Zusammen mit der Erweiterung der bestehenden Sitzplatzüberdachung, die für sich ebenfalls eine Anbaute darstelle, auf den Bereich westlich der Wohnraumerweiterung würden die an das Wohnhaus angebauten Bauteile eine Gebäudegrundfläche von 65 m² aufweisen. Das zulässige Mass werde damit überschritten, weshalb das Bauwerk als Teil des Hauptbaus zu beurteilen wäre. Dies hätte die Einhaltung des ordentlichen Grenzabstands von 5 m gegen Norden zur Folge. Unterschreitungen des Grenzabstands für Hauptbauten seien nur zulässig, wenn sich die Grundstücksnachbarn zur Einhaltung eines entsprechend erweiterten Grenzabstands verpflichteten. Die vorliegende Überbauung biete hierzu keinen Spielraum. Die Wohnhäuser seien mit einem minimalen Gebäudeabstand von 10 m gebaut worden. Die Erweiterung der Sitzplatzüberdachung sei nicht bewilligungsfähig und daher rechtswidrig. Es sei deshalb die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Die Entfernung des erweiterten Anbaus sei das einzig geeignete Mittel, den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen und liege im öffentlichen Interesse. Eine Tolerierung des rechtswidrigen Zustands könne aufgrund der Rechtslage, der Rechtsgleichheit sowie in Anbetracht dessen, dass in vorherigen Verfahren ausdrücklich mitgeteilt worden sei, eine Erweiterung sei ausgeschlossen, nicht geduldet werden. Die Einhaltung der Rechtsordnung und der entsprechenden Verfahren sei höher zu gewichten als allfällige finanzielle Auswirkungen.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____, vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben



vom 9. November 2021 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement.
Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der angefochtene Entscheid der Baukommission der Stadt Z.____ vom 25. Oktober 2021 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei die nachgesuchte Baubewilligung zur Erweiterung der Sitzplatzüberdachung zu erteilen.
3. Auf die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen sei zu verzichten.
4. Von der Beauftragung der Abteilung Bewilligungen mit der Einreichung einer Strafanzeige wegen Bauens ohne Baubewilligung sei abzusehen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz (zuzüglich MWST).

In der Rekursergänzung vom 29. November 2021 wird zur Begründung geltend gemacht, die bestehende Sitzplatzüberdachung umfasse eine Fläche von 18,32 m² und die Erweiterung von 11,57 m². Entgegen der vorinstanzlichen Ansicht erfülle die Erweiterung der Überdachung die Voraussetzungen einer Anbaute nicht, da sie weder an das Hauptgebäude angebaut noch angelehnt sei. Der Wintergarten sei als Anbaute bewilligt worden und gelte demnach nicht als Hauptbaute. Bei der Erweiterung der Sitzplatzüberdachung handle es sich vielmehr um eine Nebenbaute. Aufgrund der Qualifikation als Nebenbaute sei eine maximale Gebäudegrundfläche von 75 m² zulässig. Die zulässige Fläche werde somit, selbst wenn die Erweiterung mit der bestehenden Überdachung eine einzige Nebenbaute bilden würde, eingehalten. Wenn die Erweiterung doch als Anbaute qualifiziert werde, hätte die Vorinstanz die maximal zulässige Grundfläche von 50 m² zu Unrecht als überschritten beurteilt. Die festgelegten Massvorschriften würden je Einzelbaute zur Anwendung kommen. Die maximal zulässige Fläche werde daher mit der Erweiterung, die eine Fläche von 11,57 m² aufweise, klarerweise nicht überschritten. Schliesslich seien auch die Abstandsvorschriften nicht zu bemängeln. An- und Nebenbauten könnten mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden. Vorliegend hätten die Eigentümer des Nachbargrundstücks Nr. 003 der Unterschreitung des Grenzabstands schriftlich zugestimmt.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 13. Januar 2022 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen. Zur Begründung führt die Vorinstanz unter Verweis auf die angefochtene Verfügung ergänzend aus, die Rekurrenten hätten mehrmals ohne Baubewilligung baubewilligungspflichtige Bauarbeiten vorgenommen. Trotz der Mitteilung in einem früheren Baubewilligungsverfahren, dass die Erweiterung der Überdachung nicht zulässig sei, sei diese nun ohne Baubewilligung erstellt worden. Die Baukommission



sei bereit gewesen, für den widerrechtlich zu einer Wohnraumerweiterung ausgebauten Wintergarten eine Ausnahmegewilligung bezüglich der Nichterfüllung der Eigenschaft der konstruktiven Trennung sowie der funktionellen Unterordnung als Voraussetzung für Anbauten zu erteilen. Solche Anbauten seien gegenüber von Hauptbauten privilegiert in Bezug auf die Abstandsvorschriften. Der Wintergarten bzw. die Wohnraumerweiterung unterschreite mit einem Grenzabstand nach Norden von 1,42 m den vorgegebenen kleinen Grenzabstand von 5 m massiv. Der Wintergarten müsse in Bezug auf die volumetrische Erscheinung weiterhin als Anbaute funktionieren. Dazu gehöre die Beschränkung auf eine Gebäudegrundfläche von 50 m². Eine Nebenbaute liege nicht vor, da eine solche nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sei und vorliegend kein Abstand zwischen Hauptbau und Sitzplatzüberdachung ersichtlich sei. Bei allen Bauteilen (Wintergarten und Sitzplatzüberdachung) handle es sich um eine einzige Anbaute. Diese überschreite die maximal zulässige Gebäudegrundfläche für Anbauten.

b) Mit Eingabe vom 24. Februar 2022 nehmen die Rekurrenten durch ihren Rechtsvertreter Stellung zur vorinstanzlichen Vernehmlassung und halten im Wesentlichen an ihren Vorbringen fest.

c) Mit Schreiben vom 29. April 2022 ersuchen die Rekurrenten durch ihren Rechtsvertreter um Durchführung eines Augenscheins.

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). Aufgrund des Umstands, dass die Vorsteherin des Bau- und Umweltdepartementes mit den Rekurrenten befreundet ist, hat sie in den Ausstand zu treten. Entsprechend hat der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartementes über das Rechtsmittel zu befinden (Art. 24 Abs. 2 des Staatsverwaltungsgesetzes [sGS 140.1]). Unabhängig davon war das Rekursverfahren von der Rechtsabteilung des Bau- und Umweltdepartementes zu instruieren (vgl. ABI 2015 3468).

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 – unter Vorbehalt der nachstehenden Erwägung – einzutreten.



1.3 Soweit sich der Rekurs der Rekurrenten gegen die Beauftragung zur Einreichung einer Strafanzeige wegen Bauens ohne Baubewilligung richtet, ist auf diesen nicht einzutreten. Es fehlt diesbezüglich an einer anfechtbaren Verfügung (Art. 46 VRP). Als solche gelten nur Anordnungen der Behörden im Einzelfall, die sich auf öffentliches Recht stützen und die Begründung, Änderung, Aufhebung oder Feststellung von Rechten und Pflichten, oder Nichteintreten auf solche Begehren zum Gegenstand haben. Der Beschluss, die Abteilung Bewilligungen werde beauftragt, beim Untersuchungsamt Y.____ Strafanzeige wegen Bauens ohne Baubewilligung einzureichen, erfüllt diese Voraussetzung nicht. Er hat für die Rekurrenten keine unmittelbaren Rechtsfolgen (vgl. BDE Nr. 16/2021 vom 18. Februar 2021 Erw. 1.2).

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 25. Oktober 2021. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/1/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten beantragen die Durchführung eines Augenscheins.

3.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Nur wo sich eine Tatsache nicht anders abklären lässt, wird eine Verpflichtung zur Durchführung eines Augenscheins bejaht. Ergibt sich eine Tatsache dagegen zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erhei-



schen, sind in Augenschein zu nehmen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966; B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRP), Zürich/St.Gallen 2020, Art. 12 N 50 ff.; BDE Nr. 8/2021 vom 22. Januar 2021 Erw. 3.1).

3.2 Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und –plänen samt Fotos, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch). Insbesondere ist es auch für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht erforderlich, einen Augenschein durchzuführen. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_281/2015 vom 28. Juni 2016 Erw. 2 mit Hinweisen). Der entsprechende Antrag ist abzuweisen.

4.

Die Rekurrenten machen geltend, bei der Erweiterung der Sitzplatzüberdachung handle es sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht um eine An-, sondern eine Nebenbaute.

4.1 Nebenbauten sind freistehende, mit dem Hauptgebäude nicht verbundene untergeordnete Bauten. Als Anbauten gelten hingegen an das Hauptgebäude angebaute, untergeordnete Bauten (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 687 f.). Massgebende Kriterien für Anbauten sind insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung und die funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 Erw. 4.2; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/4 und 2014/III/4).

An- und Nebenbauten werden auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet. Hinzu treten die Beschränkungen hinsichtlich Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 Erw. 4.2 Hinweisen).

4.2 Das Baureglement der Stadt Z.____ vom 3. März 2016 (abgekürzt BauR) regelt An- sowie Nebenbauten wie folgt: Gemäss Art. 40 Abs. 1 BauR sind Anbauten Bauteile, welche an ein Gebäude angebaut werden und eine Gebäudegrundfläche von maximal 50 m², eine Gebäudehöhe von höchstens 4 m und eine Firsthöhe von höchstens 6 m aufweisen. Als Nebenbaute gelten gemäss Art. 40 Abs. 2 BauR unbewohnte Baukörper mit höchstens 4 m Gebäudehöhe und höchstens 6 m Firsthöhe, die mit dem Hauptgebäude nicht verbunden sind



und eine Gebäudegrundfläche von maximal 75 m² aufweisen. An- und Nebenbauten können nach Art. 40 Abs. 4 BauR mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten oder zusammengebaut werden.

4.3 Im strittigen Baugesuch wurde die bereits bestehende Sitzplatzüberdachung an der Westfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 002 konstruktiv mit drei neuen Stützen und demselben Glasdach um die Tiefe des Wintergartens erweitert (siehe nachfolgendes Foto aus den vorinstanzlichen Akten, act. 2).

[...]

(Ausschnitt Foto Akten Vorinstanz)

Wie auf dem Foto erkennbar ist, bildet die Sitzplatzüberdachung mit der Verlängerung sowohl optisch als auch baulich eine Einheit. Dies bestätigen auch die Baugesuchspläne (siehe Ausschnitte nachstehend). Die bestehende Sitzplatzüberdachung an der Westfassade des Wohnhauses stellt eine Anbaute dar, wie auch die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung festhielt. Dieser Teil der Sitzplatzüberdachung lehnt sich unzweifelhaft an die Fassade des Wohnhauses und somit der Hauptbaute an. Die Erweiterung der Sitzplatzüberdachung ist demnach eine Verlängerung einer Anbaute, wird mithin Teil der Anbaute. Da es sich somit um eine Erweiterung der bestehenden Anbaute handelt, ist es für die Qualifikation der Baute als Anbaute auch ohne Belang, dass der erweiterte Teil selbst nicht an die Fassade der Hauptbaute anlehnt. Die Erweiterung kann diesbezüglich nicht als eigenständige Baute betrachtet werden, sondern ist Teil der bereits bestehenden Sitzplatzüberdachung. Um eine Nebenbaute kann es sich bei der Erweiterung der Überdachung klarerweise nicht handeln, da sie nicht freistehend, sondern als Teil der Sitzplatzüberdachung mit dem Hauptgebäude verbunden ist. Entgegen der von den Rekurrenten vertretenen Ansicht ist bei der Erweiterung der Sitzplatzüberdachung bei der Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit folglich nicht von einer Neben-, sondern von einer Anbaute auszugehen.

[...]

(Ausschnitt Plan Ansichten)

[...]

(Ausschnitt Plan Grundriss Erdgeschoss)

5.

Die Rekurrenten bringen weiter vor, selbst wenn es sich bei der Erweiterung der Sitzplatzüberdachung um eine Anbaute handeln sollte, dürfte deren Fläche nicht mit jener der bestehenden Sitzplatzüberdachung und des Wintergartens zusammengezählt werden.



5.1 In Bezug auf den Wintergarten ist unbestritten, dass es sich um eine Anbaute handelt. Der Wintergarten wurde auch nach dem Umbau und der Wohnraumerweiterung rechtskräftig mit einer Ausnahmebewilligung als Anbaute bewilligt. Durch die Sitzplatzüberdachung, deren Erweiterung sowie den Wintergarten bestehen entlang der West- und Nordfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 002 durchgängig und mit lückenlosem Übergang Anbauten (siehe nachstehender Planausschnitt).

[...]

(Ausschnitt Situationsplan)

5.2 Die Rekurrenten beabsichtigten bereits im Baugesuch vom 19. Februar 2019 den freien Raum zwischen der bestehenden Sitzplatzüberdachung und dem Wintergarten zu überdachen, verzichteten dann aber darauf, nachdem die Vorinstanz ihnen mitgeteilt hatte, dass dies aufgrund der Überschreitung der maximal zulässigen Fläche für Anbauten nicht bewilligungsfähig sei. Von dieser zutreffenden Einschätzung geht die Vorinstanz auch in der vorliegend angefochtenen Verfügung aus. Da der Wintergarten und die vergrösserte Sitzplatzüberdachung als Anbauten zueinander keinen Abstand aufweisen und durchgängig entlang der West- und Nordfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 002 verlaufen, sind deren Flächen zu addieren. Sie summieren sich auf rund 65 m². Müssten die Flächen von verbundenen bzw. aneinandergereihten Anbauten nicht zusammengezählt werden, könnte die Bestimmung zur zulässigen Maximalgrösse für abstandsprivilegierte Anbauten umgangen werden, indem mit der Einreichung von nacheinander folgenden Baugesuchen eine Aneinanderreihung von Anbauten erfolgt. Dies kann aber keine andere rechtliche Beurteilung zur Folge haben, als wenn in einem Baugesuch um Bewilligung einer einzigen Anbaute von der gleichen Fläche ersucht wird. Ansonsten würden aneinandergereihte, verbundene Anbauten, die einzeln flächenmässig die zulässige Maximalgrundfläche einhalten, zusammen aber nicht, gegenüber einer einzelnen Anbaute, die die vorgegebenen Flächenmasse von Art. 40 Abs. 1 BauR überschreitet und damit keine eigentliche Anbaute mehr darstellt, bevorzugt werden. Dies wäre stossend, zumal es betreffend die geforderte optische Unterordnung von Anbauten gegenüber dem Hauptgebäude (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 Erw. 4.2) keinen Unterschied macht, ob es sich um eine einzelne grosse Anbaute oder – wie vorliegend – um aneinandergereihte Anbauten handelt.

6.

Ferner halten die Rekurrenten fest, die Grenzabstandsvorschriften seien nicht verletzt, da An- und Nebenbauten mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn den Grenzabstand unterschreiten können.

6.1 Wie vorstehend hervorgeht, beträgt die Fläche der Anbauten (Wintergarten und Sitzplatzüberdachung mit Erweiterung) insgesamt rund 65 m². Die maximal zulässige Grundfläche für Anbauten in der



Wohnzone W3 gemäss Art. 40 Abs. 1 BauR von 50 m² wird demnach überschritten. Die Erweiterung der Sitzplatzüberdachung kommt somit nicht in den Genuss der Abstandsprivilegierung nach Art. 40 Abs. 4 BauR. Die Bewilligungsfähigkeit der Erweiterung der Überdachung ist somit vielmehr aufgrund der allgemeinen Regelbauvorschriften der Wohnzone W3 zu beurteilen.

6.2 Gemäss Art. 17 BauR ist der kleine Grenzabstand in der Wohnzone W3 auf 5 m festgelegt. Wie aus den Baugesuchsplänen ersichtlich ist, beträgt der kleine Grenzabstand zum Nachbargrundstück im Norden lediglich knapp 1,5 m. Der Grenzabstand wird dadurch offenkundig nicht eingehalten und kann, wie bereits vorstehend erwähnt, aufgrund der ausgeschlossenen Anwendung von Art. 40 Abs. 4 BauR nicht mit der Zustimmung der Nachbarn unterschritten werden. Damit der Grenzabstand unterschritten werden könnte, müssten sich die Nachbarn nach Art. 56 Abs. 2 BauG verpflichten, einen entsprechend grösseren Grenzabstand einzuhalten. Eine solche Verpflichtung liegt nicht vor und ist aufgrund der bestehenden örtlichen Verhältnisse auch nicht möglich.

7.

Angesichts des vorstehend Ausgeführten, erweist sich die Erweiterung der Sitzplatzüberdachung als nicht bewilligungsfähig. Im Übrigen ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass auch kein Anwendungsfall der Bestandes- und Erweiterungsgarantie von Art. 109 PBG gegeben ist, da die Sitzplatzüberdachung erst durch deren Erweiterung materiell rechtswidrig geworden ist. Nachstehend ist somit die Verhältnismässigkeit der von der Vorinstanz verfügten Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen.

8.

Die Rekurrenten machen geltend, die von der Vorinstanz verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei unverhältnismässig.

8.1 Gemäss Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Ausnahmsweise kann ganz oder zum Teil auf die Wiederherstellung verzichtet werden, wenn die Wiederherstellung unverhältnismässig wäre oder Gründe des Vertrauensschutzes entgegenstehen. Die Wiederherstellung stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Sie ist deshalb nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und nicht Treu und Glauben widerspricht. In der Regel ist das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegeben, da das Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Grundordnung und an der konsequenten Verhinderung baurechtswidriger Bauten und Anlagen generell gross ist. Wiederherstellungsmassnahmen sind unter anderem dann unverhältnismässig, wenn das Ziel mit einem weniger schweren Eingriff erreicht werden



kann oder wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Eine Berufung auf den Gutgläubensschutz ist nur möglich, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (vgl. CH. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 159 N 15 f. mit Hinweisen).

8.2 Der angeordnete Rückbau der Verlängerung der Sitzplatzüberdachung ist klarerweise geeignet, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Diese Massnahme ist auch zweckmässig. Eine mildere Alternative ist nicht vorhanden. Da die Rekurrenten vorgängig keine Bewilligung eingeholt haben, besteht auch kein Investitionsschutz. Es muss deshalb unberücksichtigt bleiben, dass durch den angeordneten Abbruch geschaffener Wert vernichtet wird. Wer ohne Baubewilligung baut, tut dies auf eigenes Risiko, auch auf die Gefahr hin, die Baute bzw. Anlage nachträglich beseitigen zu müssen (vgl. BDE Nr. 8/2018 vom 15. Januar 2018 Erw. 4.5). Der Schaden der Rekurrenten ist vorliegend rein finanzieller Natur und fällt angesichts der kleinen Fläche der Anbaute, die lediglich aus drei Stützen mit Dach besteht, gering aus. Zudem beabsichtigten die Rekurrenten bereits im Jahr 2019 mit dem Baugesuch im Zusammenhang mit dem Wintergarten die Erstellung der Erweiterung der Sitzplatzüberdachung. Nachdem das Departement Bau, Umwelt und Verkehr der Stadt Z.____ ihnen aber mitgeteilt hatte, dass die Erweiterung der Überdachung nicht bewilligungsfähig sei, zogen sie das Baugesuch diesbezüglich zurück. Den Rekurrenten war demnach bewusst, dass sie für die Erweiterung der Sitzplatzüberdachung wohl keine Baubewilligung erhalten würden und realisierten diese nun trotzdem ohne Vorliegen einer Baubewilligung. Sie konnten deshalb auch nicht gutgläubig davon ausgehen, dass sie zur Bauausführung berechtigt gewesen sind. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung überwiegt die Interessen der Rekurrenten. Die Entfernung der Erweiterung der Sitzplatzüberdachung erweist sich als verhältnismässig und darüber hinaus als einzig geeignete Massnahme zur Behebung des rechtswidrigen Zustands.

9.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz zu Recht die Baubewilligung für die Erweiterung der Sitzplatzüberdachung verweigert und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. deren Entfernung angeordnet hat. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

10.

10.1 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).

10.2 Der von B.____ am 16. November 2021 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

11.

Rekurrenten und Vorinstanz stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

11.1 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).

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

11.3 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____ und B.____, beide Z.____, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

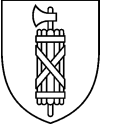
a) A.____ und B.____ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 16. November 2021 von B.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

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

b) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.



Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartementes

Beat Tinner
Regierungsrat