



Fall-Nr.:	22-203
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	21.02.2023
Entscheiddatum:	20.12.2022

BUDE 2022 Nr. 108

Baurecht, Art. 685 ZGB, Art. 146 und 155 Abs. 3 PBG. Handelt es sich bei zusammengebauten Häusern um zwei separate Liegenschaften, sind bauliche Massnahmen und Umnutzungen auf einem der Grundstücke erlaubt, soweit diesen nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen. Ist dies nicht der Fall und kann die Baubewilligung erteilt werden, wird seitens des Nachbarn aber dennoch eine Gefährdung seines Eigentums durch Grabungen oder Bauten im Sinn von Art. 685 ZGB oder eine Verletzung von Dienstbarkeiten gerügt oder Schadenersatz geltend gemacht, so sind diese Vorbringen auf dem Zivilrechtsweg vorzubringen und zu beurteilen (Erw. 7). Abweisung des Rekurses.

BUDE 2022 Nr. 108 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-203

Entscheid Nr. 108/2022 vom 20. Dezember 2022

Rekurrent

A.____
vertreten durch lic.iur. Markus Roos, Rechtsanwalt, Postgasse 5,
9620 Lichtensteig

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 21. Dezember 2021)

Rekursgegner

B.____ **und C.**____
vertreten durch MLaw Michael Nagel, Rechtsanwalt, Markplatz 4,
9004 St.Gallen

Betreff

Baubewilligung (Umbau Wohnhaus)



Sachverhalt

A.

a) A.____, X.____, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 20. Oktober 1992 in der Kernzone K2b. Es ist mit einem älteren zweistöckigen Wohnhaus (Vers.-Nr. 001) mit Satteldach überbaut, das auf seiner Nordwestseite mit einem Ergänzungsbau und einer Garagenanbaute erweitert wurde. Im Südwesten ist die Giebelseite des Wohnhauses mit der Giebelseite des ebenfalls zweistöckigen älteren Wohnhauses (Vers.-Nr. 002) auf dem Nachbargrundstück Nr. 002 zusammengebaut, das seit dem 20. September 2020 im je hälftigen Miteigentum von B.____ und C.____, beide Y.____, steht. Auf diesem Grundstück befindet sich zudem leicht nordwestlich des Wohnhauses ein älterer Schopf (Vers.-Nr. 003). Südwestlich schliesst das ebenfalls mit einem Wohnhaus überbaute Grundstück Nr. 003 an.

Auf seiner Nordostseite grenzt das Grundstück Nr. 001 an eine Gemeindestrasse 1. Klasse und im Süden, ebenso wie die Grundstücke Nrn. 002 und 003, an die H.____strasse, eine Gemeindestrasse 2. Klasse. Den Wohnbauten ist zur H.____strasse hin je ein Gartenbereich vorgelagert; auf Grundstück Nr. 001 befindet sich dort eine (ehemalige) Brunnenstube.

b) Im Herbst des Jahres 2020 begannen B.____ und C.____ mit Umbauarbeiten an der Liegenschaft Nr. 002, worauf seitens der Gemeinde Z.____ ein Baustopp erlassen wurde.

B.

a) Mit Baugesuch vom 15. November 2020 beantragten B.____ und C.____ bei der Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses, den Abbruch der bestehenden Dusche und Toilette im Erdgeschoss und deren Neuerstellung im bisherigen Abstellraum, eine Fenstervergrösserung an der Nordfassade, die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Aussengerät und den Neubau eines Parkplatzes. Am 4. Dezember 2020 reichten sie ergänzende Unterlagen und Pläne zum Baugesuch ein, so unter anderem eine Skizze zur im Erdgeschoss vorgesehenen Erneuerung der Böden und zum geplanten Aufbau der südöstlichen und nordöstlichen Hauswand, eine Offerte für Hafnerarbeiten an den beiden bestehenden Kachelöfen sowie einen Plan zur Neuverlegung von Leerrohren für Wasser, Strom und Kanalisation zur Schopfbauweise Vers.-Nr. 003.

b) Innert der Auflagefrist vom 2. bis 15. März 2021 erhob A.____ Einsprache gegen das Bauvorhaben. In der Einsprachebegründung vom 25. März 2021 brachte er im Wesentlichen vor, dass die Baugesuchsteller im Oktober 2020 ohne Vorankündigung die zwischen den beiden Häusern Vers.-Nrn. 001 und 002 vorhandene Trennwand bis auf das Täfer auf seiner Seite, d.h. mit der Schrankwand und Teilen der Isolation, abgebrochen hätten und offenbar auch Teile des Fundaments sowie einen tragenden Balken entfernt hätten. Am 17. November 2020 sei ein erster und am 3. Dezember 2020 ein zweiter Baustopp erlassen worden. Seit der Entfernung der Wand sei es nun trotz der provisorisch angebrachten Isolation zu einer massiven Auskühlung seines Hauses gekommen, und der Wandschrank auf seiner Seite könne nicht mehr benutzt werden. Im Weiteren beziehe das Haus Vers.-Nr. 002 das Frischwasser über eine gemeinsame, durch den Keller des Hauses Vers.-Nr. 001 gezogene Leitung, welche im Jahr 2017 grunderneuert worden sei. Sodann sei ein Durchleitungsrecht für eine Quelle vorhanden. Am 25. März 2021 habe nun eine Schlichtungsverhandlung stattgefunden, und es seien Vorschläge für ein gemeinsames Vorgehen gemacht worden. Die gegenseitige Verbundenheit und Abhängigkeit der beiden Häuser (Zwischenwand, Fundament, Dächer) sei aber nicht nur zivilrechtlich, sondern auch baulich zu beachten. Die Einsprache richte sich sodann auch gegen die neu zwischen dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 und dem Schopf vorgesehene Leerleitung sowie eine Schmutzwasser-Abflussleitung, welche vermutungsweise mit Blick auf einen späteren – unzulässigen – Umbau des Schopfs in



Wohnraum geplant seien. Die Einsprache bezog sich sodann unter anderem auf die Lärmimmissionen der Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Anzahl der Parkplätze.

c) Am 21. Dezember 2021 entschied der Gemeinderat Z.____ mit nachfolgend aufgeführten Beschlüssen je separat über die Einsprache und die Baubewilligung. Ebenfalls vom 21. Dezember 2021 datiert die brandschutztechnische Bewilligung der Bauverwaltung Z.____, welche als integrierender Bestandteil der Baubewilligung erklärt wurde.

Einspracheentscheid

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache von A.____ wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Soweit die Einsprache von A.____ darüber hinaus privatrechtlichen Charakter hat, wird dem Einsprecher gestützt auf Art. 155 Abs. 2 PBG zur Einleitung des Verfahrens auf dem Zivilrechtsweg eine Frist von 30 Tagen ab Eröffnung dieses Entscheids gesetzt. Verstreicht diese Frist ungenutzt, fällt die privatrechtliche Einsprache – bzw. deren Verknüpfung mit dem Baubewilligungsverfahren – dahin.
3. Die nachgesuchte Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses, die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Aussengerät und den Neubau eines Parkplatzes auf dem Grundstück Nr. 002 wird erteilt.

(Beginn Bauarbeiten)

(Ziffern 4. bis 6.: Kostenregelung)

Baubewilligung

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache wurde vom Gemeinderat in einer separaten Verfügung abgewiesen und die privatrechtlichen Einsprachepunkte auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Für die Details zur Behandlung der Einsprache wird auf den Einspracheentscheid vom 21. Dezember 2021 verwiesen.
2. Die nachgesuchte Bewilligung wird im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt der allgemeinen und besonderen Bedingungen erteilt.
3. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen bzw. die 14-tägige Rekursfrist unbenützt abgelaufen ist. Vorbehalten bleibt zudem die Erledigung der privatrechtlichen Einsprachen (Art. 155 Abs. 3 PBG)
4. Die brandschutztechnische Baubewilligung vom 21. Dezember 2021 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die Feuerschutzbeauftragte (...) ist für die Abnahmekontrolle rechtzeitig zu benachrichtigen.
5. (Anpassung neuer Fassadenteile an Bestand)
6. (Absturzsicherung)
7. (Sichtzonen)
8. Der Energienachweis ist an die neuen Vorschriften anzupassen und vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen.
9. (Verwertung Aushub)
10. (Meteorwasser)



11. (Abfallentsorgung)
12. Gemäss den Erwägungen müssen vor Baubeginn folgende Unterlagen vorliegen:
 - Baustelleninstallationsplan
 - korrigierter Energienachweis
 - Gesuch für Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Schopf)
 - Gesuch für Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung (bei Neuanschluss Schopf)
13. (Kosten)

In der Begründung führte der Gemeinderat insbesondere aus, dass ein allfälliger Umbau der Schopfbaute nicht Gegenstand des Baugesuchs sei, weshalb insoweit auf die Einsprache nicht eingetreten werde. Für ein Verbot der geplanten Leerleitungen sei keine Grundlage ersichtlich. Im Weiteren hätten die bisher durchgeführten Arbeiten alle auf Grundstück Nr. 002 stattgefunden, weshalb auf die Einsprache auch insofern nicht eingetreten werde, als Arbeiten auf Grundstück Nr. 001 gerügt würden. Für die Beurteilung einer Verletzung von Eigentum durch Bauarbeiten im Sinn von Art. 685 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210; abgekürzt ZGB) ebenso wie bezüglich der Forderung auf Behebung bereits vorhandener sowie Unterlassung künftiger Schäden sei sodann das Zivilgericht zuständig.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter lic.iur. Markus Roos, Rechtsanwalt, Lichtensteig, mit Schreiben vom 10. Januar 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltschutzdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

- I. Anträge betreffend Beschluss des Gemeinderates Z.____ vom 21. Dezember 2021
 1. Ziffer 1 und 3 Abs. 1 des Beschlusses des Gemeinderates Z.____ seien aufzuheben.
 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.
- II. Anträge betreffend Baubewilligung vom 21. Dezember 2021
 1. Ziffer 1, 2, 4, 5-12 seien aufzuheben.
 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.
- III. Anträge betreffend brandschutztechnische Bewilligung vom 21. Dezember 2021
 1. Die brandschutztechnische Bewilligung sei aufzuheben und entsprechend im Rekursentscheid anzupassen.
 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen geltend gemacht, dass die Voraussetzungen für die Bewilligung der Erstellung einer Schmutzwasserleitung und weiterer Leerrohre zum Schopf nicht gegeben seien. Sodann sei darauf zu achten, dass die Rekursgegner ihrer Pflicht zur Einreichung des Energienachweises nachkommen. Im Weiteren sei gemäss der brandschutztechnischen Bewilligung für die Änderung der bestehenden Feuerungsanlagen (Kachelöfen) eine separate Baubewilligung erforderlich; die entsprechenden Gesuchsunterlagen müssten spätestens vor Baubeginn eingereicht werden. Auch stelle sich die Frage, welche Art von Feuerung überhaupt beabsichtigt sei. In Bezug auf die gerügte Verletzung des Eigentums sei noch keine Lösung gefunden worden, weshalb fristgerecht im Sinn von Art. 155 Abs. 2 des Planungs- und



Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) eine privatrechtliche Einsprache erhoben werde. Schliesslich sei nicht geklärt, ob die in einem Grunddienstbarkeitsvertrag vom 15. Juni 1962 erwähnte Zuleitung von Quellwasser, soweit sie sich im Keller der Rekursgegner befinde, noch in Ordnung sei oder nicht. Eine Überprüfung und allenfalls Instandstellung der Leitung müsse noch vor der mit dem Baugesuch beabsichtigten Betonierung des Küchenbodens im Haus Vers.-Nr. 002 stattfinden, da andernfalls der Zugang zur Leitung und notwendige Massnahmen übermässig erschwert oder gar verunmöglicht würden. Die Baubewilligung müsse entsprechend ergänzt werden.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 9. Februar 2022 beantragt die Vorinstanz unter Verweis auf die angefochtenen Beschlüsse, den Rekurs abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung vom 17. Februar 2022 beantragen die Rekursgegner durch ihren Rechtsvertreter MLaw Michael Nagel, Rechtsanwalt, St.Gallen, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diesen überhaupt einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zuzüglich Mehrwertsteuer. Zur Begründung wird insbesondere geltend gemacht, dass die Bewilligung der neu vorgesehenen Anschlussleitungen nichts daran ändere, dass eine Umnutzung oder ein Umbau des Schopfs selbst nicht Gegenstand des umstrittenen Baugesuchs sei. Hierfür wäre vielmehr ein neues Baugesuchsverfahren zu eröffnen, in welchem der Rekurrent dann auch wieder Einsprache erheben könnte. Was die geltend gemachte Offenlegung der Strickwand, die Beschädigung und Zerstörung der Trennwand und der Isolation betreffe, so hätten die Rekursgegner die Isolation entfernt, soweit sich diese auf ihrer Grundstücksseite befand. Ohnehin seien dies aber privatrechtliche und nicht im Rekursverfahren zu behandelnde Punkte. Im Weiteren sei keine andere Feuerungsanlage vorgesehen, sondern nur eine Veränderung des Äusseren des bestehenden Kachelofens. Dieser sei durch einen Ofenbauer als voll funktionsfähig bezeichnet worden. Sodann werde bestritten, dass sich die Leitung im Keller der Rekursgegner, bei welcher es sich um eine Sicker- und nicht um eine Wasserleitung handle, in einem untauglichen Zustand befinde. Auch die Sickerleitung sei aber nicht Gegenstand des Baugesuchs und damit nicht Gegenstand des Rekurses. Zudem handle es sich um ein neues Vorbringen.

E.

a) Das Bau- und Umweltdepartement führte am 18. Mai 2022 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten einen Augenschein durch. Zuvor hatte der Rekurrent mit Schreiben vom 4. Mai 2022 darum ersucht, es sei die provisorische Isolation im Bereich der Küche des Wohnhauses Vers.-Nr. 002 zu entfernen, um den durch den Geometer mit Nägeln markierten Grenzverlauf besichtigen zu können. Ebenso sei abzuklären, ob die Rekursgegner im Bereich der geplanten Leerleitungen nicht bereits Grabungen vorgenommen hätten. Die Rekursgegner hatten dazu mit E-Mail vom 17. Mai 2022 Stellung genommen.

b) Mit Eingaben je vom 24. Juni 2022 lassen sich der Rekurrent und die Rekursgegner zum Augenscheinprotokoll vernehmen, letztere unter Beilage ergänzender Unterlagen betreffend die vom Rekurrenten erwähnte Quelle bzw. die im Keller des Hauses Vers.-Nr. 002 durchführende Leitung.

F.

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 Umweltsdepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.2 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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 Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 21. Dezember 2021. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent rügt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da – wie in der angefochtenen Baubewilligung erwähnt – offenbar ihm nicht bekannte Baugesuchsunterlagen vom 17. November 2021 und 4. Dezember 2021 vorliegen sollen. Wie die Vorinstanz in der Vernehmlassung vom 9. Februar 2022 erklärt, handelt es sich bei den erwähnten Daten ("2021" anstelle von "2020") jedoch um eine irrtümliche Angabe und sind keine die Baugesuchsformulare vom 17. November 2020 bzw. 3. Dezember 2020 (richtig wohl: 4. Dezember 2020) ergänzenden Unterlagen eingereicht worden. Es ist denn auch von einem offensichtlichen Versehen auszugehen; eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann dementsprechend verneint werden.

4.

Der Rekurrent macht sodann geltend, dass die Vorinstanz seine Einsprache gegen die beim Schopf Vers.-Nr. 003 vorgesehenen Anschlussleitungen zu Unrecht als nicht begründet beurteilt habe. In der angefochtenen Baubewilligung werde festgehalten, dass für den Neuanschluss des Schopfs an die öffentliche Wasserversorgung eine separate Bewilligung der Wasserversorgung Z.____ und für den Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine solche der Gemeinde Z.____ vorliegen müsse. Die Vorinstanz gehe somit davon aus, dass die Rekursgegner die Möglichkeit hätten, den Schopf in Abänderung des bisherigen Zwecks auszubauen, ansonsten eine Baubewilligung nicht erforderlich wäre. Überdies besitze der Schopf bereits heute eine Wasserzuleitung sowie eine Stromzufuhr, sodass diesbezüglich kein Baugesuch einzureichen gewesen wäre. Mit der Bewilligung der Anschlussleitungen würden die Voraussetzungen für einen Ausbau des Schopfs für eine Wohnnutzung oder einen anderen als den bisherigen Zweck geschaffen, obschon die Voraussetzungen hierfür nicht gegeben seien.

4.1 Die Vorinstanz hatte im Einspracheentscheid vom 21. Dezember 2021 ausgeführt (Erwägungen Ziffn. A.3 und B.1), dass die Umnutzung bzw. ein Umbau des Schopfs nicht Gegenstand des Baugesuchs seien, weshalb diesbezüglich auf die Einsprache nicht eingetreten werde. In materieller Hinsicht bestehe sodann keine öffentlich-rechtliche Vorschrift, welche die Erstellung einer Schmutzwasserleitung und weiterer Leerrohre zum Schopf verbieten würde.



Die Rekursgegner bestätigten in ihrer Vernehmlassung vom 17. Februar 2022 wie auch am Augenschein vom 18. Mai 2022, dass zum einen mit dem umstrittenen Baugesuch kein Umbau des Schopfs miteinhergehe und ihnen zum andern klar sei, dass eine allfällige spätere Umnutzung des vom Vorbesitzer als Werkstatt und heute als Abstellraum/Gartenhaus benutzten Gebäudes Umbauarbeiten zur Folge hätte, die wiederum baubewilligungspflichtig wären. Anlass für die mit dem umstrittenen Baugesuch vorgesehene Leitungsverlegung sei insbesondere, dass diese zum heutigen Zeitpunkt gleichzeitig mit der Erneuerung des Küchenbodens erfolgen und eine nochmalige spätere Öffnung desselben folglich vermieden werden könne. Zudem sei aus praktischen Gründen ein Wasseranschluss nicht nur im Wohnhaus, sondern auch aussen am Schopf gewünscht, womit auch eine Abwasserleitung notwendig werde. Das bereits vorhandene Elektrokabel sei sodann ungeschützt rund 30 cm tief im Boden verlegt.

4.2 Aus dem Baugesuch (Ergänzung vom 4. Dezember 2020 mit Leitungsplänen "bestehend" und "neu") ergibt sich, dass ab der vom Wohnhaus Vers.-Nr. 002 bereits ausgehenden Schmutzwasserleitung eine neue Kanalisationsleitung sowie zusätzlich zwei weitere Leerrohre für Wasser und Strom zur Schopfbaute gezogen werden sollen. Hinweise auf bauliche Arbeiten an dieser selbst oder auf eine Umnutzung des Schopfs hingegen gehen aus dem Baugesuch nicht hervor. Darauf ist, wie von der Vorinstanz zu Recht ausgeführt, abzustellen, auch wenn die strom-, wasser- und kanalisationstechnische Erschliessung eine allfällige künftige Umnutzung der Baute in praktischer Hinsicht erleichtern mag. Daran ändert auch das Misstrauen nichts, das der Rekurrent unter Verweis auf die von den Rekursgegnern im Wohnhaus noch vor Einreichung des Baugesuchs vorgenommenen baulichen Eingriffe geltend macht; es ist vielmehr grundsätzlich davon auszugehen, dass sich Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller an die verfügbaren Regeln, den massgebenden Vorschriften nachkommen und nach Erhalt einer Baubewilligung nicht mehr realisieren, als ihnen erlaubt wurde. Die Rekursgegner haben denn auch selbst ausdrücklich festgehalten, dass ihnen klar sei, dass ein späterer Umbau wie auch eine blosser Umnutzung des Schopfs in einem separaten neuen Baugesuchsverfahren zu beurteilen wären. Schliesslich kann auch aus dem Umstand, dass die Vorinstanz in Ziff. 12 der Baubewilligung (mit Verweis auf die Ziffn. 13 und 15 der Erwägungen) festgehalten hat, dass für den Anschluss des Schopfs an die öffentliche Kanalisation sowie an die öffentliche Wasserversorgung eine separate Bewilligung der Gemeinde bzw. der Wasserversorgung Z.____ notwendig ist, weder auf ein konkretes Umbau- oder Umnutzungsvorhaben geschlossen werden noch darauf, dass ein solches implizit mitbewilligt worden wäre.

Weitere Gründe, welche gegen die Bewilligung der Verlegung der drei vorgesehenen Leerrohre sprechen würden, wurden nicht geltend gemacht und sind auch nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat die Einsprache des Rekurrenten diesbezüglich folglich zu Recht als unbegründet abgewiesen, soweit sie auf diese eingetreten ist.

5.

Der Rekurrent verweist sodann auf die in der Baubewilligung enthaltene Verpflichtung der Rekursgegner, den eingereichten Energienachweis nach den Bestimmungen des per 1. Juli 2021 angepassten Energiegesetzes (sGS 741.1) zu überarbeiten und vor Baubeginn zur Genehmigung einzureichen. Es sei zu beachten, dass die Rekursgegner dieser Auflage nachzukommen hätten.

Die Vorinstanz hat die genannte Verpflichtung der Rekursgegner (unter Verweis auf Ziff. 9 der Erwägungen) in Ziffn. 8 und 12 der Baubewilligung ausdrücklich festgehalten. Es ist denn auch ohne Weiteres davon auszugehen, dass sie die Einhaltung dieser Auflage kontrollieren und im Unterlassungsfall die erforderlichen Konsequenzen ziehen wird. Die Rekursgegner ihrerseits haben in der Vernehmlassung festgehalten, dass ihnen bewusst sei, dass sie der Auflage nachkommen müssten. Auf das Vorbringen des Rekurrenten ist damit nicht näher einzutreten.



6.

Der Rekurrent bezieht sich im Weiteren auf Ziff. 9.2 der brandschutztechnischen Bewilligung, wonach bei einer Änderung der bestehenden Feuerungsanlagen eine separate Baubewilligung notwendig sei und die entsprechenden Gesuchsunterlagen spätestens vor Baubeginn eingereicht werden müssten. Nachdem die Rekursgegner am Kachelofen in der ehemaligen Küche bereits sämtliche Beschläge und Keramikplatten der Front entfernt hätten, stelle sich die Frage, welche Art von Feuerung neu beabsichtigt sei.

6.1 Die Rekursgegner erklärten in ihrer Vernehmlassung vom 17. Februar 2022, dass keine Änderung der Feuerungsanlage geplant sei, sondern nur eine Veränderung der äusseren Gestaltung (Ersetzen der dekorativen, äusseren keramischen Verkleidungsplatten und Anbringen eines Verputzes). Der Kachelofen sei sodann durch einen Ofenbauer überprüft und als voll funktionsfähig bewertet worden.

Am Augenschein bestätigte sich, dass die Wand in der Küche des Wohnhauses Vers.-Nr. 002, an welcher der Kachelofen steht, bis auf die Ziegelsteine abgespitzt worden ist und die Türchen vor den verschiedenen in der Wand eingelassenen Öffnungen für die Ofenfeuerung entfernt wurden. Wie die Rekursgegner erklärten, sollen letztere gesäubert wieder angebracht und soll am Ofen sonst nichts verändert werden. Lediglich die Gasdichtung sei ersetzt und der alte Holz-Kochherd entsorgt worden. Die am Augenschein anwesende Bauverwalterin und Brandschutzbeauftragte der Vorinstanz führte aus, dass eine zusätzliche spezielle Bewilligung für den Ofen nur notwendig sei, wenn das bestehende Heizsystem modernisiert oder ersetzt werde. Vorliegend aber würden nur Unterhaltsarbeiten ausgeführt.

6.2 Die Rekursgegner hatten in der Ergänzung zum Baugesuch vom 4. Dezember 2020 unter anderem auf die vom beauftragten Hafner in der Offerte aufgeführten Sanierungsmassnahmen an den Kachelöfen verwiesen. Tatsächlich beinhalten diese eine Säuberung und Ertüchtigung der Kachelöfen (wie Ausstreichen des Feuerraums), nicht aber eine Änderung der Feuerungsanlage. Der Beurteilung durch die Vorinstanz, wonach die vorgesehenen Massnahmen Unterhaltsarbeiten darstellen, kann gefolgt werden. In Ziff. 9.2 der Auflagen und Bedingungen der brandschutztechnischen Bewilligung wird nur, aber zu Recht darauf hingewiesen, dass eine allfällig künftig vorgesehene eigentliche Änderung der Feuerungsanlagen bzw. der Kachelöfen einer separaten Bewilligung bedarf. Der Antrag auf Aufhebung der brandschutztechnischen Bewilligung ist demnach abzuweisen.

7.

Der Rekurrent rügt schliesslich, der Baubewilligungsentscheid sei mangelhaft. Zur Begründung verweist er auf einen Dienstbarkeitsvertrag vom 15. Juni 1962 (Beleg 199), gemäss welchem die damalige Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 001 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Nr. 002 "das Durchleitungsrecht für das Wasser [anerkennt], das aus einer Quelle in Parzelle Nr. 002 her durch Parzelle Nr. 001 (unter dem Keller hindurch) fliesst und zunächst in den Schacht in Parzelle Nr. 001 und dann in einer unterirdischen Leitung durch Parzelle Nr. 001 in den Strassengraben einmündet". Er selbst habe im Jahr 2017 bei der Untermauerung seines Kellers auf seine Kosten die Quellwasserleitung neu gefasst, um so allfällige Schäden zu vermeiden. Es sei jedoch ungeklärt, ob die Zuleitung des Quellwassers im Keller der Rekursgegner in Ordnung sei oder nicht. Mit dem Bauvorhaben der Rekursgegner sei deshalb der Zeitpunkt gekommen, den heutigen Zustand und die Qualität der Leitung auf Grundstück Nr. 002 zu überprüfen und allenfalls zu erneuern, um allfällige Wasserschäden zu vermeiden. Diese Vorsichtsmassnahme sei deshalb geboten, weil gemäss Baugesuch die Betonierung des Küchenbodens vorgesehen sei, womit das spätere Verifizieren der Wasserleitung aus Kostengründen unverhältnismässig und kaum mehr realisierbar wäre. Der Baubewilligung könne nun nicht entnommen werden, dass die Leitung vor der Betonierung geprüft werde. Die Bewilligung sei deshalb entsprechend zu ergänzen.



7.1 Die Rekursgegner machen in ihrer Vernehmlassung vom 17. Februar 2022 geltend, es handle sich nicht um eine Wasserleitung, sondern um eine Sickerleitung. Diese sei aber nicht Teil des Baugesuchs und damit auch nicht Gegenstand des Rekurses. Das Vorbringen sei indessen auch neu und im Einspracheverfahren nicht vorgebracht worden. Dass die Leitung in einem untauglichen Zustand sei, werde bestritten; die Frage könne aber auch offen bleiben, da sie privatrechtlicher Natur sei. Der Rekurrent habe denn auch auf dem Zivilweg ein Beweisverfahren für den Qualitätszustand der Leitung gefordert. Dementsprechend sei auf die Rüge nicht einzutreten, eventualiter sei sie nicht zu hören und der Rekurs abzuweisen.

Am Augenschein vom 18. Mai 2022 orientierten die Rekursgegner sodann über zwischenzeitlich vorgenommene Abklärungen beim Grundbuchamt und bei kantonalen Stellen sowie über eine visuelle Untersuchung der Leitung mittels einer Kamera. Hiezu reichten sie mit ihrer Stellungnahme vom 24. Juni 2022 Unterlagen nach.

7.2 Auf die erwähnte Dienstbarkeit und die Durchleitung von Wasser durch den Keller des Hauses Vers.-Nr. 001 hatte der Rekurrent bereits in der Einsprachebegründung vom 25. März 2021 hingewiesen und geltend gemacht, dass eine Sanierung der Zuleitungen – nachdem die Leitung auf seinem eigenen Grundstück im Jahr 2017 grunderneuert worden sei – mit dem aktuellen Umbau des Nachbarhauses Vers.-Nr. 002 mehr als nur erstrebenswert sei. Unter Verweis insbesondere auch auf die gemeinsame Wand und die unklare Trennung der Hausfundamente – das Fundament des Hauses Vers.-Nr. 002 reicht offenbar in den Keller des rekurrentischen Hauses hinein (vgl. die Beilagen zur Einsprache und das Protokoll des Augenscheins vom 18. Mai 2022) – hielt er fest, dass die beiden Häuser eine "Schicksalsgemeinschaft" bildeten oder einer Stockwerkeigentümergeinschaft ähnlich seien. Dies sei in den Beurteilungsrahmen der Baueingabe mit einzubeziehen und der Aspekt nicht nur zivilrechtlich zu berücksichtigen. Die Vorinstanz hat in der Folge im angefochtenen Entscheid bezüglich der angeführten Quellwasserleitung keine Stellung genommen, jedoch den Rekurrenten auf den Zivilrechtsweg verwiesen, soweit er geltend mache, sein Eigentum werde durch die Bauarbeiten verletzt oder sei schon beschädigt worden. Wie von den Rekursgegnern vorgebracht, hatte der Rekurrent denn auch bereits mit der Einsprache ein privatrechtliches Vermittlungsbegehren eingereicht, in welchem er unter anderem ausführte, es sei notwendig, bei zusätzlicher Belastung die Stabilität der Leitung zu prüfen und in einem weiteren Schritt die Dienstbarkeit insofern zu ergänzen, als offenbar auch das Meteorwasser aus dem Nachbargrundstück Nr. 003 über die Leitung weggeführt werde.

7.3 Dem Rekurrenten ist ohne Weiteres beizupflichten, dass die beiden Häuser Vers.-Nrn. 001 und 002 bereits aufgrund des Zusammenbaus in einer besonderen nahen Beziehung zueinander stehen, dies umso mehr, als es sich um Altbauten handelt, deren Umbau und Sanierung auch mit Blick auf die gegenseitige bauliche Verbundenheit durchaus mit Überraschungen im Bauverlauf verbunden sein kann. Eine Beziehung ergibt sich sodann auch aus den je am 6. Juli 1984 dienstbarkeitlich vereinbarten Meteorwasser- und Abwasserdurchleitungsrechten (Belege Nrn. 326 und 327). Nichtsdestotrotz handelt es sich um zwei separate Liegenschaften und sind bauliche Massnahmen und Umnutzungen auf einem der Grundstücke erlaubt, soweit diesen nicht öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (Art. 146 PBG). Ist dies nicht der Fall und kann die Baubewilligung erteilt werden, wird seitens des Nachbarn aber dennoch eine Gefährdung seines Eigentums durch Grabungen oder Bauten im Sinn von Art. 685 ZGB oder eine Verletzung von Dienstbarkeiten gerügt oder Schadenersatz geltend gemacht, so sind diese Vorbringen auf dem Zivilrechtsweg vorzubringen und zu beurteilen (vgl. u.a. M. MÖHR, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen, Basel 2020, Art. 155 N 4f.).

Vorliegend ist offen und umstritten, was mit dem im Grunddienstbarkeitsvertrag vom 15. Juni 1962 enthaltenen Verweis auf eine angebliche Quellwasserleitung gemeint ist, ob überhaupt je eine Quelle vorhanden und wenn ja, wo sie gelegen war. Unbestritten dürfte hingegen sein, dass sich



tatsächlich der südöstlichen Gebäudeseite des Hauses Vers.-Nr. 002 entlang im Kellerboden eine Leitung zieht, welche in der östlichen Gebäudeecke in einen (einsehbaren) Schacht führt, von welchem aus zum einen ein Leitungsstück der Grundstücksgrenze entlang nach Nordwesten führt und zum andern eine Leitung ins Grundstück Nr. 001 weitergezogen wird. In der Leitung wurde während der visuellen Untersuchung mittels einer Kamera durch die Rekursgegner offenbar kein Wasser festgestellt, und der Schacht selbst war am Augenschein weitgehend trocken (s. zum Ganzen insbesondere Ziff. B des Augenschein-Protokolls vom 31. Mai 2022 und die Stellungnahme der Rekursgegner vom 24. Juni 2022 samt Beilagen). Ob nun die fragliche Leitung vom umstrittenen Umbauvorhaben selbst berührt, also beispielsweise vom künftigen Betonboden in der Küche überdeckt wird, spielt für die Beurteilung im öffentlich-rechtlichen Verfahren aber insofern keine Rolle, als sich allfällige auf die Leitung bezogene Ansprüche des Rekurrenten aus einer dienstbarkeitsrechtlichen Verpflichtung der Rekursgegner ergeben würden. Entsprechend ist auch sein Vorbringen, die Leitung sei nach Realisierung des geplanten Umbaus nicht mehr zugänglich und müsste folglich vorgängig überprüft oder saniert werden, ein zivilrechtlich zu beurteilendes Anliegen, das nach Art. 155 Abs. 3 PBG die Ausführung der baulichen Massnahmen allenfalls verzögern kann. Dass die allfällige Überdeckung der Leitung bzw. Betonierung des Bodens als solche nicht baubewilligungsfähig wären, wird vom Rekurrenten nicht geltend gemacht. Wie im Übrigen am Augenschein vom 18. Mai 2022 festgestellt wurde, betrifft die vorgesehene Betonierung des Küchenbodens im Haus Vers.-Nr. 002 die im Keller liegende Leitung tatsächlich nicht.

7.4 Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Vorinstanz den Rekurrenten in Bezug auf die Beurteilung der angeblichen Quellwasserleitung bzw. auf die durch den Keller beider Liegenschaften hindurchlaufende Leitung zu Recht auf den Zivilrechtsweg verwiesen hat. Der Rekurs ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

8.

Zusammenfassend erweist sich der Rekurs als unbegründet und ist abzuweisen.

9.

9.1 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. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

9.2 Der vom Rekurrenten am 18. Januar 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

10.

Rekurrent und Rekursgegner stellen je ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

10.1 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; abgekürzt ZPO) finden sachgemässe Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

10.2 Die Rekursgegner obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). 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. 3'250.– festzulegen; die Rekursgegner haben sodann begründeten Antrag auf Mehrwertsteuer



von 7,7 Prozent sowie auf einen pauschalen Zuschlag für Barauslagen von 4 Prozent gemäss Art. 28^{bis} Abs. 1 HonO gestellt. Die ausseramtliche Entschädigung von insgesamt Fr. 3'380.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) ist vom Rekurrenten zu bezahlen.

10.3 Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____, X.____, wird abgewiesen.

2.

a) A.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt.

b) Der am 18. Januar 2022 von A.____ geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren von B.____ und C.____, Y.____, um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschädigt B.____ und C.____ ausseramtlich mit Fr. 3'380.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin