



<b>Fall-Nr.:</b>	22-50
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
<b>Instanz:</b>	Bau- und Umweltdepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	16.05.2022
<b>Entscheiddatum:</b>	02.05.2022

## **BUDE 2022 Nr. 040**

**Im konkreten Fall sind gemäss kommunalen Baureglement die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung gegen die südliche Himmelshälfte zu orientieren. Diese Vorschrift dient der Wohnhygiene und soll eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Hauptwohnräume gewährleisten (Erw. 3.1). Eine Einliegerwohnung, die zwei Wohnräume aufweist, die gegen Norden gerichtet sind, verstösst folglich gegen diese Bestimmung (Erw. 3.2).**

BUDE 2022 Nr. 40 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



22-50

## Entscheid Nr. 40/2022 vom 2. Mai 2022

---

Rekurrent

**A.\_\_\_\_**,  
vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Bischofs-  
zellerstrasse 53, 9200 Gossau

gegen

---

Vorinstanz

**Gemeinderat Z.\_\_\_\_** (Entscheid vom 9. November 2021)

---

Rekursgegner

**B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_**

---

Betreff

Baubewilligung (Einliegerwohnung im Untergeschoss)



## Sachverhalt

### A.

a) B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.\_\_\_\_, am S.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 11. Juli 2005 in der Wohnzone W1b.

[...]

(Ausschnitt Zonenplan kommunale Darstellung Gde; Quelle: Geoportal)

b) Das Grundstück Nr. 001 ist mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 002 überbaut. Der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ erteilte am 18. März 2008 die Baubewilligung für den Bau dieses Gebäudes.

### B.

a) Mit Schreiben vom 19. Januar 2021 wandte sich A.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, Eigentümer des benachbarten Grundstücks Nr. 003, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St.Gallen, an die Gemeinde und hielt fest, im Wohnhaus von B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ werde eine mutmasslich unbewilligte Wohnung zur Vermietung ausgeschrieben.

b) Nach entsprechender Aufforderung seitens der Gemeinde reichten B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ am 25. Mai 2021 nachträglich ein Baugesuch ein. Dieses sieht die Umnutzung des Abstellraums im Untergeschoss in ein Wohnzimmer, den Zusammenschluss mit dem bereits bestehenden Wohnraum durch eine Verbindungstür sowie die bauliche Abtrennung vom restlichen Wohnhaus vor.

[...]

(Ausschnitt Plan Grundriss Untergeschoss)

c) Innert der Auflagefrist vom 8. bis 21. Juni 2021 erhob A.\_\_\_\_ durch seinen Rechtsvertreter Einsprache gegen das Bauvorhaben. Er machte geltend, es bestehe keine Ausnützungsreserve für die Einliegerwohnung. Zudem würden durch die Umnutzung übermässige Immissionen im Sinn von Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) entstehen. Es sei ein Nutzungsverbot zu erlassen und der widerrechtlich erzielte Gewinn einzuziehen.

d) Mit Beschluss vom 15. Dezember 2021 trat der Gemeinderat Z.\_\_\_\_ auf das Begehren auf Einziehung des Gewinns aus der Vermietung der Einliegerwohnung nicht ein, wies die öffentlich-rechtliche Einsprache, die privatrechtliche Immissionseinsprache sowie das Gesuch auf Erlass eines Nutzungsverbots ab und erteilte die nachträgliche Baubewilligung für die Einliegerwohnung im Untergeschoss.



### C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 31. Dezember 2021 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Mit Rekursergänzung vom 24. Januar 2022 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Baubewilligung des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 15. Dezember 2021 (BG Nr. 40/2021) sei, mit Einschluss des Einspracheentscheids vom 9. November 2021 (Sitzung Nr. 17/21), wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften aufzuheben;

Dementsprechend sei das nachträgliche Baugesuch von C.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wegen Verletzung öffentlich-rechtlicher Vorschriften abzuweisen;

2. Die Baubewilligung des Gemeinderates Z.\_\_\_\_I vom 15. Dezember 2021 (BG Nr. 40/2021) sei, mit Einschluss des Einspracheentscheids vom 9. November 2021 (Sitzung Nr. 17/21), wegen Verletzung von Art. 684 ZGB aufzuheben;

Dementsprechend sei das nachträgliche Baugesuch von C.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wegen Verletzung von Art. 684 ZGB abzuweisen;

3. B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ seien zu verpflichten,

a) den rechtmässigen Zustand innert 2 Monaten nach Rechtskraft der Abweisung des nachträglichen Baugesuchs wiederherzustellen;

b) der Mieterschaft den Mietvertrag bereits vorsorglich zu kündigen, um die fristgerechte Räumung der 2-Zimmer-Wohnung sicherzustellen.

Eventualantrag (Zu Ziff. 3):

Die Angelegenheit sei zur Anordnung der Wiederherstellungsmassnahmen an den Gemeinderat Z.\_\_\_\_ zurückzuweisen;

4. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft.

Zur Begründung wird geltend gemacht, durch das Bauvorhaben werde die maximal zulässige Ausnützung überschritten. Die Einliegerwohnung sei im Weiteren nicht mit Art. 24 des Baureglements der Gemeinde Z.\_\_\_\_ vom 23. Dezember 1994 (abgekürzt BauR) vereinbar, da sie ausschliesslich gegen Norden ausgerichtet sei, und verstosse mangels eines zusätzlichen Autoabstellplatzes auch gegen Art. 15 BauR. Überdies halte der neue Wohnraum, der zuvor ein Abstellraum gewesen sei, die Abgrabungsbestimmung gemäss Art. 22 Abs. 3



BauR nicht ein. Schliesslich würden durch die Einliegerwohnung übermässige Immissionen gemäss Art. 684 ZGB verursacht.

**D.**

Mit Vernehmlassung vom 7. Februar 2022 beantragen die Rekursgegner sinngemäss die Abweisung des Rekurses.

**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<sup>bis</sup> 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 – unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung – einzutreten.

**1.3** Der Rekurrent beantragt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands innert zwei Monaten nach Rechtskraft der Abweisung des nachträglichen Baugesuchs und die Verpflichtung der Rekursgegner zur vorsorglichen Kündigung des Mietverhältnisses, um diese Frist einzuhalten.

Die Prüfung beziehungsweise Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt erstinstanzlich der Vorinstanz. Da die Vorinstanz jedoch die Baubewilligung erteilte, hatte sie nicht über eine allfällige Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befinden. Eine erstmalige Beurteilung im Rekursverfahren würde zu einer vorliegend nicht gerechtfertigten Verkürzung des Rechtsmittelwegs führen. Dementsprechend ist auch auf die nachgesuchte vorsorgliche Kündigung des Mietverhältnisses nicht weiter einzugehen. Auf den Rekurs ist diesbezüglich nicht einzutreten.

**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 Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 9. November 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/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

### **3.**

Der Rekurrent macht geltend, da die Einliegerwohnung ausschliesslich gegen Norden ausgerichtet sei, liege eine Verletzung von Art. 24 BauR vor.

**3.1** Gemäss Art. 24 BauR sind die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung gegen die südliche Himmelshälfte zu orientieren. Eine solche Vorschrift dient der Wohnhygiene und soll eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Hautwohnräume gewährleisten. Die nördliche und die südliche Himmelshälfte werden durch einen Ost-West-Schnitt durch den Mittelpunkt des Gebäudes ermittelt. Die Orientierung der Räume wird in erster Linie durch die Ausrichtung der Fenster bestimmt (VerwGE B 2006/215 vom 9. Mai 2007 Erw. 2.1).

**3.2** Wie sich den Baugesuchsunterlagen entnehmen lässt, wurde zwischen dem Abstellraum und dem Wohnraum im Untergeschoss neu eine Tür zur Verbindung der beiden Räume eingebaut. Im Weiteren wurden die beiden Räume baulich vom restlichen Wohnhaus abgetrennt. Aus dem Abstellraum und dem Wohnraum wurde somit eine separate Wohnung mit eigenem Zugang. Dem klaren Wortlaut von Art. 24 BauR zufolge müsste somit die Mehrzahl der Wohn- und Schlafräume der Einliegerwohnung gegen Süden ausgerichtet sein. Deren zwei Zimmer sind allerdings gegen Norden gerichtet, was von den Rekursgegnern auch nicht bestritten wird. Folglich liegt vorliegend ein Verstoss gegen Art. 24 BauR vor. Die Rüge des Rekurrenten erweist sich damit als begründet.

### **4.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Bauvorhaben der Rekursgegner aufgrund der Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume der Einliegerwohnung gegen Norden entgegen der von den Rekursgegnern vertretenen Ansicht nicht den Regelbauvorschriften entspricht. Die angefochtene Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z. \_\_\_ vom 9. November 2021 sind deshalb aufzuheben. Die Vorinstanz wird in einem nächsten Schritt über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gemäss Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG zu befinden haben. Entgegen dem Antrag des Rekurrenten kann diesbezüglich zum jetzigen Zeitpunkt keine Entscheidung ergehen. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ergebnis erübrigt sich die Prüfung der weiteren öffentlich-rechtlichen Rügen des Rekurrenten sowie die vom Rekurrenten verlangte immissionsrechtliche Prüfung des Bauvorhabens nach Art. 684 ZGB (vgl. dazu VerwGE B 2013/135 vom 19. August 2014 Erw. 2.2.3).



## **5.**

Aus prozessökonomischen Gründen ist trotzdem auf Folgendes hinzuweisen, soweit dies aufgrund der mit dem Verzicht auf Vernehmlassung eingereichten Vorakten möglich ist:

Der Rekurrent bringt vor, gemäss Art. 15 BauR müsste für die Einliegerwohnung ein zusätzlicher Parkplatz vorhanden sein, was nicht der Fall sei.

Gemäss Art. 15 BauR ist pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche, mindestens aber pro Wohnung, ein Abstellplatz vorzusehen, wobei überzählige Flächen aufzurunden sind. Der Ausnützungsberechnung nach Abtrennung der Einliegerwohnung der D.\_\_\_\_ AG, Z.\_\_\_\_ (Stand 2014), lässt sich entnehmen, dass das Gebäude Vers.-Nr. 002 eine anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 292,96 m<sup>2</sup> aufweist. Gemäss Baugesuch bestehen zum jetzigen Zeitpunkt drei Abstellplätze. Da die Wohneinheit der Rekursgegner für sich alleine bereits über 200 m<sup>2</sup> aufweist und überzählige Flächen aufzurunden sind, sind mithin für diese bereits drei Parkplätze nach Art. 15 BauR vorgeschrieben. Für die Einliegerwohnung müsste somit bei dieser Sachlage mutmasslich ein weiterer, vierter Parkplatz vorgesehen werden.

## **6.**

**6.1** 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 Rekursgegner die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96<sup>bis</sup> VRP).

**6.2** Der vom Rekurrenten am 12. Januar 2022 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

## **7.**

Der Rekurrent stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

**7.1** 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<sup>bis</sup> VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP).

**7.2** Der Rekurrent obsiegt mit seinen 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<sup>bis</sup>



VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'750.– zuzüglich die beantragten 4 % Barauslagen, insgesamt also auf Fr. 2'860.–, zuzüglich Mehrwertsteuer, festzulegen; sie ist von den Rekursgegnern zu gleichen Teilen zu bezahlen.

## **Entscheid**

### **1.**

a) Der Rekurs von A.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

b) Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid des Gemeinderates Z.\_\_\_\_ vom 9. November 2021 werden aufgehoben.

### **2.**

a) B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_, Z.\_\_\_\_, bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 12. Januar 2022 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

### **3.**

Das Begehren von A.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. B.\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_ entschädigen A.\_\_\_\_ zu gleichen Teilen ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin