



Fall-Nr.: B 2005/143
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 15.11.2005
Entscheiddatum: 15.11.2005

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. November 2005

Baurecht, Lärmschutz, rechtliches Gehör, Art. 12 Abs. 2 VRP (sGS 951.1), Art. 21 USG (SR 814.01), Art. 32 ff. LSV (SR 814.41), SIA-Norm 181. Die Prüfung der Innenlärmverhältnisse in einem Gebäude (Luftschall und Trittschall) kann durch Messungen oder Berechnungen erfolgen. Einem Antrag, es seien Messungen durchzuführen, ist zu entsprechen, wenn es sich um einen leicht zugänglichen Beweis handelt (Verwaltungsgericht, B 2005/143).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf, lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Haltinner-Schillig

In Sachen

D.A.,

L.M.,

H.G.,

W.S.,

P.S.,

G.V.,

Beschwerdeführer,



St.Galler Gerichte

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. P.,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde V., vertreten durch den

Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

sowie

D.W.,

D.W.,

Beschwerdegegner,

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. D.,

betreffend

Baubewilligung

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ D. und D. W., B., sind Eigentümer je zur Hälfte des Stockwerkeigentum-Grundstücks Nr. 0000 im Apartementhaus "A" auf der Parzelle Nr. 0000 in W.. Das Grundstück liegt nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde V. vom 12. Mai 1997 in der Kurzone II. Am 10. September 1979 wurde die Baubewilligung für 14 Wohnungen auf vier Geschossen erteilt. Am 14. September 1981 wurde anlässlich eines



St.Galler Gerichte

Augenscheins festgestellt, dass der Rechtsvorgänger von D. und D. W., A. W., im Dachgeschoss des Apartementhauses ein Studio eingebaut hatte. Am 18. September 1981 ordnete der Gemeinderat V. die Entfernung verschiedener Einbauten und Einrichtungsgegenstände (Küchenkombination mit Geschirrabwaschmaschine, Kühlschrank u.a.) bis 31. Oktober 1981 an und hielt fest, dass der Estrich ab diesem Datum nur noch als Abstellraum benützt werden dürfe. Der damals geltende Zonenplan Furt und das Baureglement vom 22. August 1979 liessen in der Kernzone II den Ausbau des Dachgeschosses mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen nur bis 80 Prozent der Vollgeschossfläche zu, was bereits ausgeschöpft war. Die Verfügung vom 18. September 1981 wurde in der Folge nicht vollzogen.

B./ Am 12. Mai 1997 trat das neue Baureglement (abgekürzt BauR) in Vollzug, das die Beschränkung des Dachausbaus, wie sie vorher bestand, nicht mehr kennt. Am 14. Mai 1997 ersuchte A.W. darum, die eingebaute Küche und der Dusche/WC-Raum unter dem Dach seien nachträglich zu bewilligen. Innert der Auflagefrist erhoben die Stockwerkeigentümergeinschaft "A", D. A., M. und H. G., sowie C. und P. M., alle Stockwerkeigentümer, Einsprache mit dem Antrag, das Baugesuch sei abzuweisen. Am 13. Januar 1998 wies der Gemeinderat V. das Baugesuch ab und hiess die Einsprachen in öffentlichrechtlicher Hinsicht gut. Die Nutzungsänderung von einem Estrich in ein Estrich-Studio wurde nicht bewilligt. Im Sinn einer vorsorglichen Massnahme ordnete der Gemeinderat ein Nutzungsverbot des widerrechtlich erstellten Estrich-Studios bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung an. Zur Begründung wurde u.a. ausgeführt, die Räume seien für Wohn- und Aufenthaltszwecke zu wenig hoch und zu wenig belichtet.

Gegen diesen Beschluss erhob A. W. am 21. Januar 1998 Rekurs beim Baudepartement. Am 13. Januar 1999 wies das Baudepartement den Rekurs im Sinn der Erwägungen ab, soweit es darauf eintrat. Die am 29. Januar 1999 gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht am 1. Juli 1999 ab (B 1999/18). Am 2. Mai 2000 ordnete der Gemeinderat den Rückbau des Estrich-Studios an. A.W. leistete diesem Beschluss Folge.

C./ Am 19. Juli 2001 ersuchte A. W. den Gemeinderat V. um Erteilung einer Baubewilligung für ein redimensioniertes Studio mit Wohn-/Schlafraum, Küche und



Dusche/WC. Innert der Auflagefrist erhoben D. A., sowie M. und H. G., Einsprache mit dem Antrag, das Baugesuch sei abzulehnen. Am 17. Dezember 2001 erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung. Gleichzeitig wies er die Einsprache ab, soweit er darauf eintrat. Das Baudepartement hiess den gegen diesen Entscheid erhobenen Rekurs von D. A., sowie von M. und H. G., am 4. März 2002 im Sinn der Erwägungen gut und hob die Baubewilligung und den Einspracheentscheid des Gemeinderats auf. Der Rekursentscheid wurde im Wesentlichen damit begründet, entgegen der Auffassung der Vorinstanz handle es sich bei der Küche um einen Aufenthaltsraum im Sinn von Art. 29 lit. e BauR, weshalb die Hygienevorschriften des BauR, namentlich diejenigen bezüglich der natürlichen Belichtung, für diesen Raum anwendbar seien. Eine am 26. März 2002 von A. W. gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht am 24. Januar 2003 ab (B 2002/40). Was die Höhe der Räume anbetrifft, führte das Gericht aus, es habe kein Anlass bestanden, darüber zu entscheiden, ob sie die in Art. 29 lit. a BauR vorgeschriebenen Mindestmasse einhalten und diese Frage könne auch im vorliegenden Verfahren offen bleiben.

D./ Am 31. März 2004 reichten D. und D. W. beim Gemeinderat ein Baugesuch für den Einbau eines Estrich-Studios mit Küche, Trennwänden, Fenster und Schallisolation ein. Innert der Auflagefrist erhoben u.a. D. A., H. G., L. M., W. S., P. und V. S., sowie G. V., Einsprache beim Gemeinderat V.. Am 23. November 2004 wurde die Baubewilligung erteilt. Gleichzeitig wies der Gemeinderat die Einsprache in öffentlich-rechtlicher Hinsicht ab und verwies die Einsprecher in privatrechtlicher Hinsicht auf den Zivilweg. Was den Schallschutz anbetrifft, führte der Gemeinderat aus, gemäss einem Gutachten vom 15. Januar 1997 seien die "Erhöhten Anforderungen" gemäss Norm 181, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1988, herausgegeben vom Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Verein (abgekürzt SIA-Norm 181) im Trennbauteil erfüllt, wobei der Trittschall unbedeutend sei.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates V. vom 23. November 2004 erhoben die genannten Einsprecher Rekurs beim Baudepartement und stellten den Antrag, er sei aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen. Zur Begründung machten sie geltend, das Estrich-Studio sei nicht baureglementskonform. Sodann sei der Nachweis, wonach die Vorgaben der Lärmschutz-Verordnung (SR 814.41, abgekürzt LSV) und des Energiegesetzes (sGS 741.1) erfüllt seien, nicht erbracht. Im Rahmen des



Rekursverfahrens wurde ein Augenschein durchgeführt. Sodann forderte der juristische Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Baudepartements die Rekursgegner im Einvernehmen mit allen Verfahrensbeteiligten auf, mit einem Gutachten des Ingenieurbüros T. AG abklären zu lassen, wie es sich mit der Trittschallisolation im Estrich-Studio verhalte. Nachdem das Gutachten erstellt worden war, wies der juristische Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Baudepartements den Gemeinderat V. am 2. Juni 2005 an, im Estrich-Studio den Bodenaufbau zwischen Spannteppich und Betonboden sowie die Stärke der Betondecke auf geeignete Weise zu prüfen, zu dokumentieren und darüber Bericht zu erstatten. Am 16. Juni 2005 reichte das Bauamt V. dem Baudepartement das Protokoll einer mit der Kalberer AG, W., am 15. Juni 2005 im Estrich-Studio durchgeführten Kernbohrung mit zugehöriger Fotodokumentation ein. Nachdem die Rekurrenten Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten hatten, wies das Baudepartement den Rekurs am 30. Juni 2005 ab, soweit es darauf eintrat.

E./ Am 11. August 2005 erhoben D. A., L. M., H. G., W. S., P. und V. S., und G. V., gegen den Entscheid des Baudepartements vom 30. Juni 2005 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie stellen das Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid und derjenige des Gemeinderats vom 23. November 2004 betreffend das Baugesuch Nr. 2003/2623 seien aufzuheben und das Baugesuch sei abzuweisen (Ziff. 1), eventuell sei die Sache zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Vorinstanz zurückzuweisen (Ziff. 2). Die Eingabe wird damit begründet, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt. Sodann entspreche das Estrich-Studio dem BauR in verschiedener Hinsicht nicht.

Am 2. September 2005 beantragte der Gemeinderat, die Beschwerde sei abzuweisen. Auch das Baudepartement sowie D. und D. W. hielten am 9. September 2005 bzw. am 20. September 2005 dafür, der Beschwerde sei keine Folge zu geben.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die Sachurteilsvoraussetzungen sind von Amtes wegen zu prüfen:

a) Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Sodann



St.Galler Gerichte

wurde die Beschwerdeeingabe vom 11. August 2005 rechtzeitig eingereicht. Des weiteren entspricht sie formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP).

b) Nach Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Beschwerde legitimiert, wer an der Aenderung oder Aufhebung des Entscheides ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Was die Legitimation von Nachbarn zur Beschwerdeführung anbetrifft, ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts eine enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück erforderlich. Sodann muss der Nachbar direkt und in höherem Mass als irgendjemand in den eigenen Interessen beeinträchtigt werden (vgl. Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 414 mit Hinweisen).

aa) Der Nachbar hat das Rechtsschutzinteresse nach der st. gallischen Praxis für jede einzelne Rechtsbehauptung nachzuweisen. Er muss den eigenen Vorteil geltend machen, den er daraus zieht, oder den Nachteil, der abgewendet wird, wenn die Beschwerde gutgeheissen wird. In der Regel sind dies praktische, tatsächliche, wirtschaftliche oder ideelle, gleichsam handfeste Belange, um deren Willen der Nachbar die Verfügung anfight. Das schutzwürdige Interesse besteht somit im praktischen Nutzen, den die erfolgreiche Beschwerde der beschwerdeführenden Partei in ihrer rechtlichen oder tatsächlichen Situation eintragen würde (GVP 1996, Nr. 59 mit Hinweisen). Dieses Erfordernis ist kaum problematisch, wenn sich der Nachbar auf Bestimmungen beruft, denen eine nachbarschützende Funktion zukommt, wie insbesondere den Vorschriften über Gebäude- und Grenzabstände, die zulässige Ausnützung, die Geschoszahl und Gebäudehöhe oder die zonenkonformen Immissionen (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 416 mit Hinweis). Zur Rüge der Verletzung der LSV ist berechtigt, wer durch das Bauvorhaben mehr als jede Drittperson betroffen ist (GVP 1996 Nr. 60).

bb) Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Stockwerk-Einheiten im Dach- und im unmittelbar darunter liegenden zweiten Obergeschoss des Apartementhauses "A". Die enge nachbarliche Raumbeziehung ist somit gegeben.



cc) Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, die Baubewilligung verletze Art. 30 Abs. 1 BauR, fehlt es ihnen indessen an der besonders engen Beziehung zum Streitgegenstand. Nach Art. 30 Abs. 1 BauR darf höchstens die Hälfte der Wohn- und Schlafräume einer Wohnung gegen Norden orientiert sein. Diese Vorschrift will Wohnqualität für die Bewohner der betreffenden Wohnung sicherstellen. Dementsprechend führen die Beschwerdeführer nicht näher aus, inwiefern eine Verletzung von Art. 30 Abs. 1 BauR für sie nachteilig sein könnte.

c) Auf die Beschwerde ist im Sinn der Erwägungen einzutreten.

2./ Art. 29 lit. a BauR verlangt für Aufenthaltsräume in Wohnhäusern eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.30 m, wobei diese bei nicht waagrechter Decke über wenigstens 8 m² Raum einzuhalten ist. Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass die von der Vorinstanz vorgenommene Messung ergeben hat, dass diese Vorgabe eingehalten ist. Sie stellen sich indessen auf den Standpunkt, die vorgeschriebene Raumhöhe werde nur erreicht, weil beim Bau des Apartementhauses "A" Bauvorschriften verletzt worden seien. Sie begründen dies mit einer eigenen Berechnung und damit, eine von ihnen durchgeführte Messung habe ergeben, dass das Gebäude mindestens 27 cm höher gebaut worden sei, als dies zulässig gewesen wäre. Die Beschwerdeführer halten dafür, die Baubewilligung für den Ausbau des Estrichs zu Wohnzwecken hätte bereits aus diesem Grund nicht erteilt werden dürfen.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer besteht kein Grund zur Annahme, das vor rund 25 Jahren erstellte Apartementhaus "A" sei unter Missachtung der reglementarisch höchstzulässigen Gebäude- und Firshöhe gebaut worden. In einem Schreiben an den Gemeinderat der Beschwerdebeteiligten vom 14. Oktober 1980 hat ein juristischer Mitarbeiter der Rechtsabteilung des Baudepartements nach einer Prüfung mit dem Planungsamt festgehalten, dass das "A" die gemäss (damaligem) Baureglement zulässigen Baumasse einhalte. Dem Schreiben kann sodann entnommen werden, dass die zulässigen Gebäudemasse drei Vollgeschosse ermöglichen. Des weiteren hat sich der Baukontrolleur der Beschwerdebeteiligten am 27. November 1980 wie folgt geäußert: "Festzuhalten ist, dass die vorgeschriebene Gebäudehöhe mit 8.00 m und ebenfalls die Firshöhe mit 11.00 m eingehalten wurden". Am 9. März 1981 hat er sodann bestätigt, "dass vor Baubeginn der Niveaupunkt genau an Ort und



Stelle fixiert worden ist und somit die Gebäudehöhe sowie die Kellergeschosshöhe in Mittel aller Fassaden nach Baureglement ausgeführt wurde". Schliesslich hat die Vorinstanz am 25. August 1981 in einem aufsichtsrechtlichen Entscheid festgestellt, "dass zwar die Vorschrift über die zulässige Geschoszahl verletzt wurde, dass die erlaubte Gebäude- und Firsthöhe jedoch eingehalten wurde". Die Vorinstanz hat die Baubewilligung für das Apartementhaus "A" somit in dieser Hinsicht vor rund 24 Jahren als rechtskonform erklärt. Die Rüge der Beschwerdeführer erweist sich demnach als unbegründet und ihren Beweisanträgen, es seien die Baugesuchsakten aus dem Jahr 1979 beizuziehen und es seien ein Augenschein und eine Expertise durchzuführen, muss nicht entsprochen werden.

3./ Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, entgegen den Feststellungen im angefochtenen Entscheid seien mit der jetzigen Bodenkonstruktion die schallschutzmässigen Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 nicht erfüllt. Der Rechtsvorgänger der Beschwerdegegner habe im Jahr 1996 anerkannt, dass die Schallschutzvorschriften nicht eingehalten würden. In den Wohnungen unter dem Estrich höre man dementsprechend jedes Wort, das im Estrich gesprochen werde, was die Beschwerdeführer D. A., H. G. und W. S. anlässlich einer Befragung zu bestätigen bereit seien. Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz sinngemäss vor, sie habe ihr rechtliches Gehör verletzt bzw. den Sachverhalt unrichtig und unvollständig festgestellt, weil sie aufgrund theoretischer Ausführungen entschieden und ihrem Antrag, es sei eine Schallmessung durchzuführen, nicht entsprochen habe.

a) Das Verwaltungsgericht überprüft die Feststellungen des Sachverhalts durch die Vorinstanz grundsätzlich frei. Es ist somit weder an die Art und den Umfang der Beweiserhebungen noch an die Beweiswürdigung der Vorinstanz gebunden. Als zulässig wird eine gewisse Beschränkung der Kognition erachtet, wenn die Natur der Streitsache einer uneingeschränkten Ueberprüfung Grenzen setzt oder wenn die verfügende Behörde über spezielle Fachkenntnisse oder eine spezielle Nähe zu den örtlichen Verhältnissen verfügt, welche die Ueberprüfungsinstanz nicht im gleichen Umfang verfügbar machen kann (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 631 f.).

b) Im Verwaltungsverfahren gilt grundsätzlich die Untersuchungsmaxime. Die Verwaltungsbehörden haben den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen



richtig und vollständig zu ermitteln und die Beweise zu erheben (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 589 mit Hinweisen). Nach Art. 12 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 von Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen abzunehmen.

aa) Das Sachverständigengutachten ist der Befund zu Tatsachen, erteilt durch Personen, die darüber besonders sachkundig sind. Sachverständige haben im Wesentlichen drei Aufgaben: Die Feststellung von Tatsachen aufgrund ihrer Sachkunde, die Mitteilung von Erfahrungssätzen ihres Fachbereichs und/oder die Beurteilung von Tatsachen aufgrund ihres Fachwissens und der daraus fliessenden Erfahrungssätze. Der Beizug eines Sachverständigen kann gesetzlich vorgeschrieben sein. Davon abgesehen liegt ein solcher im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes im Ermessen der entscheidenden Instanz (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 974 f. mit Hinweisen).

bb) Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht der Parteien dar (vgl. Häfelin/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2002, Rz. 1673 mit Hinweis auf BGE 127 I 54, 56; 124 I 241, 242; 122 I 53, 55). Er gebietet u.a., dass rechtzeitig und formrichtig angebotene Beweismittel abzunehmen sind, es sei denn, diese betreffen eine nicht erhebliche Tatsache oder seien offensichtlich untauglich, über die streitige Tatsache Beweis zu erbringen (vgl. BGE 124 II 242 E. 2; 117 Ia 268 E. 4b; ZBI 9/2005, S. 470 mit Hinweisen).

cc) Sind die Beweise erhoben worden, erfolgt die Beweiswürdigung. Ziel ist die Feststellung des im Streitfall relevanten Sachverhalts. Das Verwaltungsverfahren ist bestimmt vom Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Dieser bedeutet nicht, dass die entscheidende Instanz völlig frei wäre in der Festlegung des Sachverhalts oder diesen gar willkürlich festlegen dürfte. Der Entscheid darüber, ob sich der Sachverhalt so oder anders zugetragen hat, ist vielmehr auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe



abzustützen. Freie Beweiswürdigung bedeutet sodann, dass die Bewertung der einzelnen Beweismittel nicht starren Regeln folgt. Die Gewichtung der einzelnen Beweismittel soll sich somit aus ihrer inneren Qualität, d.h. aus der anzunehmenden Übereinstimmung mit der Wirklichkeit, ergeben und nicht durch deren äussere Eigenart (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 616 mit Hinweisen).

c) Der Schallschutz bei neuen Gebäuden ist in Art. 21 des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01, abgekürzt USG) geregelt. Wer ein Gebäude erstellen will, welches dem

längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen (Abs. 1). Die Ausführungsvorschriften des Bundes zu dieser Bestimmung befinden sich in Art. 32 ff. LSV. Nach Art. 32 Abs. 1 LSV sorgt der Bauherr eines neuen Gebäudes dafür, dass der Schallschutz u.a. bei Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Als solche gelten bei ortsfesten Anlagen die Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181. Die Anforderungen gelten nach Art. 32 Abs. 3 LSV u.a. auch für Trennbauteile (vgl. Art. 33 Abs. 2 LSV), die umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden. Unbestritten ist, dass es sich bei der Umnutzung des Estrichs zu Wohnzwecken um den Umbau eines Trennbauteils handelt, weshalb Art. 32 Abs. 1 LSV Anwendung findet.

aa) Lärm ist schädigender und/oder störender Schall (vgl. Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. Aufl., Zürich 2003, Ziff. 7.6.1.5). Wenn von Lärm die Rede ist, müssen zwei Elemente auseinander gehalten werden: einerseits ist Schall ein physikalisches, messbares Phänomen; andererseits die Wertung des Schalls als unerwünschte Störung, die erst darüber entscheidet, ob er als Lärm empfunden wird (vgl. R. Wolf, In: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., N 1 der Vorbemerkungen zu Art. 19-25 USG). Innenlärm ist Lärm, der von Anlagen innerhalb eines Gebäudes erzeugt wird und innerhalb desselben auf Personen einwirkt (vgl. BGE 1A.111/1998 publiziert in URP 1999/3, Erw. 3 b, S. 268 und Wolf, a.a.O., N 17 zu Art. 21 USG). Innenlärm kann sowohl als Luftschall (Gespräche, Musik etc.) wie als Körperschall auftreten. Körperschall breitet sich in fester Materie aus und wird erst anschliessend in die Luft abgestrahlt (z.B. Trittschall, Fahrgeräusch eines Lifts). Zum Schutz gegen Innenlärm müssen die Trennbauteile innerhalb des Gebäudes (z.B.



Innenwände, Decken, Türen) so beschaffen sein, dass sie die Uebertragung von Luftschall und Trittschall zwischen benachbarten bzw. übereinander liegenden Räumen ausreichend unterbinden (vgl. Wolf, a.a.O., N 17 und 18 zu Art. 21 USG).

bb) Der von einer Anlage ausgehende oder auf einen Ort einwirkende Schall kann durch Messungen oder Berechnungen ermittelt werden (Art. 38 Abs. 1 LSV; SIA-Norm 181 Ziff. 4.1; BGE 122 II 67). Messungen und Berechnungen gelten grundsätzlich als gleichwertig. Welche Methode zur Anwendung gelangt, hängt von den Erfordernissen des einzelnen Falls, d.h. von der Fragestellung und den zur Verfügung stehenden Messmöglichkeiten bzw. Berechnungsgrundlagen ab (vgl. Wolf, a.a.O., N 12 der Vorbemerkungen zu Art. 19-25 USG). Messungen stehen dann im Vordergrund, wenn weder gestützt auf die Erfahrung noch gestützt auf vergleichbare Untersuchungen Analogieschlüsse möglich sind oder wenn zu erwarten ist, dass aufgrund der Prüfung aufwendige Nachbesserungen notwendig werden könnten, deren Umfang präzise festgestellt werden muss (vgl. BGE 122 II 67).

cc) Die SIA-Norm 181 in der Fassung von 1988, die den Gutachten von 1997 und 2005 zugrunde liegt, umschreibt auch die Anforderungen an den Schallschutz gegen Innenlärm zwischen Nutzungseinheiten. Der Schutz gegen Innenlärm in Form von Luftschall aus benachbarten Räumen wird durch die im Minimum verlangte Differenz der Schallpegel definiert (bewertete Standard-Schallpegeldifferenz $D_{nT,w}$ in dB). Die Norm bezieht sich somit nicht auf die Dämmwerte einzelner Bauteile wie Fenster oder Wände, sondern auf die zu erreichende Lärmreduktion zwischen benachbarten Räumen. Das ist nach Wolf zweifellos sachgerechter, stellt jedoch höhere Anforderungen an die Planung und Ausführung der Bauten, denn die resultierende Pegeldifferenz hängt nicht nur von den Dämmwerten der verwendeten Baumaterialien, sondern auch vom Volumen des Empfangsraums und der Fläche der trennenden Zwischenwand ab (SIA-Norm 181, Anh. A2.1) und wird überdies durch die Bauausführung beeinflusst. Der Schutz gegen Trittschall wird anhand des von einem normierten Hammerwerk erzeugten, im darunter liegenden Raum gemessenen Schallpegels definiert (bewerteter Standard-Trittschallpegel $L'_{nT,w}$ in dB) [vgl. dazu Wolf, a.a.O., N 20 zu Art. 21 USG].



dd) Aktenkundig ist, dass sich der Rechtsvorgänger der Beschwerdegegner am 5. Juli 1996 im Rahmen eines Vergleichs mit den Beschwerdeführern D. A. und H. G. verpflichtet hat, die damals bestehende Wohnung im Dachgeschoss des Hauses "A" nicht mehr zu nutzen "bis die Schallisolationen durchgeführt sind, diese den erhöhten Anforderungen für Stockwerkeigentum gemäss SIA-Norm entsprechen und durch das Ingenieurbüro T., abgenommen sind". Ein Lärmgutachten dieses Ingenieurbüros vom 15. Januar 1997, das die Trennwand zwischen den Wohnungen im Dachgeschoss bzw. Estrich in schalltechnischer Hinsicht zum Gegenstand hat, kommt zum Ergebnis, dass die "Erhöhten Anforderungen" gemäss SIA-Norm 181 im Trennbauteil erfüllt sind. Der Trittschall wird als unbedeutend bezeichnet. Auch nach dem im Rahmen des Rekursverfahrens in Auftrag gegebenen Gutachten des Ingenieurbüros T., das vom 20. April 2005 datiert, erfüllt die Deckenkonstruktion, wenn sie gemäss dem beschriebenen Deckenaufbau ausgeführt wurde, bezüglich des Trittschalls planerisch sowohl die Mindestanforderungen als auch die "Erhöhten Anforderungen" der SIA-Norm 181. Der berechnete Wert von 44 dB liegt 6 dB unter den "Erhöhten Anforderungen" von 50 dB. In der Folge, am 1. Juni 2005, hielten die Beschwerdeführer indessen sinngemäss fest, ein Gutachten, das auf theoretischen Grundlagen, nicht aber auf Schallmessungen beruhe, genüge den Beweisanforderungen nicht. Sodann sei auch der Luftschall zu messen. Des weiteren sei nicht überprüft worden, ob die Deckenkonstruktion im Jahr 1981 gemäss den zur Verfügung gestellten Daten ausgeführt worden sei. Am 2. Juni 2005 beauftragte die Vorinstanz die Beschwerdebeteiligte, im Estrich-Studio den Bodenaufbau zwischen Spannteppich und Betonboden sowie die Stärke der Betondecke auf geeignete Weise zu prüfen, zu dokumentieren und Bericht zu erstatten. Die Kernbohrung, die am 15. Juni 2005 gegen den Willen der Beschwerdeführer durch den Bauverwalter der Beschwerdebeteiligten und einen Mitarbeiter der K. AG, W., durchgeführt worden war, ergab, dass sich der Bodenaufbau so präsentiert, wie ihn die Bauabrechnungen ausweisen.

ee) Die Beschwerdeführer haben im Rahmen des Rekursverfahrens verlangt, dass eine Schallmessung an Ort und Stelle durchgeführt wird. Eine Messung ist gemäss einem Schreiben der Vorinstanz vom 25. Mai 2005 unterblieben, weil das Gebäude zum Zeitpunkt, als das Gutachten erstellt worden sei, weder per Seilbahn noch über die Strasse erreichbar gewesen sei. Nach dem auf Berechnungen basierenden Gutachten vom 20. April 2005 erfüllt die Deckenkonstruktion planerisch sowohl die



Mindestanforderungen als auch die "Erhöhten Anforderungen" der SIA-Norm 181, sofern sie wie geplant verwirklicht worden ist, wobei übliche Nebenwegübertragungen in den Vergleichs-Normschrittpegeln enthalten sind. Weil die Kernbohrung ergeben hat, dass dies der Fall ist, durfte die Vorinstanz der Beurteilung des Gutachters folgen, zumal keine Anhaltspunkte bestehen, wonach der Fachbericht einseitig abgefasst wäre oder fachliche Fehler aufweisen könnte. Das Gutachten hat indessen nur den Trittschall, der vom Estrich-Studio ausgeht, zum Gegenstand, nicht aber den Luftschall. Dementsprechend gelangte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid ausschliesslich zum Ergebnis, die Frage, ob die Trittschallisolation im Estrich-Studio genüge, könne anhand der Berechnung und der Kernbohrung positiv beantwortet werden. Die Beschwerdeführer haben indessen bereits mit der Rekursbegründung vom 14. Januar 2005 geltend gemacht, der Nachweis, wonach die Voraussetzungen der LSV erfüllt seien, sei auch hinsichtlich des Luftschalls nicht erbracht. Sie begründeten dies damit, im unteren Stock höre man jedes Wort, das oben gesprochen werde. Auch am 1. Juni und am 13. Juni 2005 haben sie zum Ausdruck gebracht, dass ihrer Meinung nach auch die Werte betreffend Luftschall nicht eingehalten seien und Messungen vor Ort verlangt. Zutreffend ist zwar, dass sich das Gutachten vom 15. Januar 1997 auch mit dem Luftschall befasst und zum Ergebnis kommt, es seien selbst die "Erhöhten Anforderungen" der SIA-Norm 181 erfüllt. Abgesehen davon, dass auch dieses Gutachten, soweit ersichtlich, auf Berechnungen und nicht auf Messungen beruht, hat der Gutachter indessen festgehalten, zur Bestimmung des $D_{nT,w}$ der Gesamtkonstruktion müsste allenfalls eine Messung durchgeführt werden, um die Unsicherheiten bei der Annahme der Nebenwegübertragung (3 dB) zu bestätigen bzw. zu korrigieren. Sodann hat er Vorschläge zur spürbaren Reduktion der Schallübertragung auf Nebenwegen gemacht. Des weiteren kann dem Gutachten entnommen werden, anlässlich der Begehung vom 11. Januar 1997 sei Unterhaltungssprache von Zimmerlautstärke (Fernseher) bei Ruhe zwar gehört, aber nicht verstanden worden (ohne Messungen). Somit bestehen zumindest Zweifel, ob die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 erfüllt sind. Eine genaue Prüfung der konkreten Innenlärmverhältnisse durch Messungen ist deshalb erforderlich. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist das Resultat dieser Messungen für den Ausgang des Verfahrens überdies auch dann von Bedeutung, wenn die Unterlagsböden mangelhaft eingebaut sein sollten. Die Vorinstanz wäre gehalten gewesen, dem Antrag der



Beschwerdeführer, es seien Messungen vor Ort durchzuführen, bezüglich Luftschall zu entsprechen und den Sachverhalt in dieser Hinsicht abzuklären, zumal es sich um leicht zugängliche Beweismittel handelt. Diese Ergänzung des Sachverhalts hätte sich auch deshalb aufgedrängt, weil der Estrich des Apartementhauses "A" ohne Bewilligung ausgebaut und in der Folge bewohnt worden ist und weil sich die Beschwerdeführer darauf berufen, sie wüssten aus Erfahrung, dass die Schallisolation schlecht sei.

4./ Zusammenfassend ergibt sich, dass die Streitsache nicht entscheidungsreif ist. Entsprechend dem Eventualantrag der Beschwerdeführer wird der angefochtene Entscheid des Baudepartements vom 30. Juni 2005 aufgehoben und die Streitsache wird zur Ergänzung des Sachverhalts im Sinn der Erwägungen und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

a) Bei diesem Ausgang des Verfahrens obsiegen die Beschwerdeführer zur Hälfte. Entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern und den Beschwerdegegnern je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 des Gerichtskostentarifs, sGS 941.12). Demzufolge haben die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegner je Fr. 2'000.-- zu bezahlen, die Beschwerdeführer unter Verrechnung des Kostenvorschusses von Fr. 4'500.--. Der Rest von Fr. 2'500.-- wird ihnen zurückerstattet. Die Beschwerdegegner haben ebenfalls Fr. 2'000.-- zu bezahlen. Sie haften solidarisch (Art. 96bis VRP) und die ganze Gebühr wird bei D. W., erhoben.

Was die Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'600.-- anbetrifft, haben die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegner je die Hälfte, somit je Fr. 1'800.-- zu tragen (vgl. dazu R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 103). Sie haften je solidarisch (Art. 96bis VRP). Von einer Verlegung der Auslagen für das Gutachten vom 20. April 2005 im Betrag von Fr. 1'816.85 und für die Kernbohrung vom 15. Juni 2005 im Betrag von Fr. 540.-- wird abgesehen. Es wird Sache der Vorinstanz sein, diese zusammen mit den Auslagen, die im Zusammenhang mit der Ergänzung des Sachverhalts entstehen, den Beteiligten zu überbinden.



St.Galler Gerichte

b) Ausseramtliche Entschädigungen werden nicht zugesprochen (Art. 98 Abs. 1, Art. 98bis und Art. 98ter VRP; VerwGE vom 14. Februar 1990 i.S. R.W.; GVP 1983 Nr. 56).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid des Baudepartements vom 30. Juni 2005 wird aufgehoben und die Streitsache wird zur Ergänzung des Sachverhalts im Sinn der Erwägungen und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Im übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführern und den Beschwerdegegnern je zur Hälfte auferlegt.

Die auf die Beschwerdeführer entfallenden Kosten von Fr. 2'000.-- werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'500.-- verrechnet und der Rest von Fr. 2'500.-- wird ihnen zurückerstattet. Die Beschwerdegegner haften solidarisch und die auf sie entfallenden Kosten von Fr. 2'000.-- werden gesamthaft bei D. W., Chur, erhoben.

3./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'600.-- werden den Beschwerdeführern und den Beschwerdegegnern je zur Hälfte auferlegt. Beschwerdeführer und Beschwerdegegner haften je solidarisch. Die Kosten von je Fr. 1'800.-- werden bei D. W. und bei D. A., erhoben.

4./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V. R. W.

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwalt P.)



St.Galler Gerichte

- die Beschwerdegegner (durch Rechtsanwalt D.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

Soweit die Verletzung von Bundesrecht geltend gemacht wird (Art. 100 lit. b Ziff. 3 und Art. 104 lit. a und b OG) kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit der Eröffnung Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, eingereicht werden.