



**Fall-Nr.:** B 2006/42, B 2006/43, B 2006/44  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 14.02.2020  
**Entscheiddatum:** 14.09.2006

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 14. September 2006**

**Baurecht, Ausnahmegewilligung, Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, Art. 77 Abs. 1 und Art. 130 BauG (sGS 731.1). Beschwerde gegen die Verweigerung einer Ausnahmegewilligung für die Ueberschreitung der bewilligten Höhe eines Einfamilienhauses um 36 cm abgewiesen. Die Verhältnismässigkeit der Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde bejaht, da das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung höher gewichtet wurde als das private finanzielle Interesse des bösgläubigen Bauherrn an der Aufrechterhaltung des widerrechtlichen Zustands (Verwaltungsgericht, B 2006/42, 43, 44).**

#### **Urteil vom 14. September 2006**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungs-richter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener; Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

**N.,**

**Beschwerdeführer I und Beschwerdegegner I,**

**S.-Immobilien AG,**

**Beschwerdeführerin II und Beschwerdegegnerin II,**

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. B.,



St.Galler Gerichte

gegen

**Baudepartement des Kantons St. Gallen**, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.  
Gallen,

**Vorinstanz,**

und

**F.,**

**Beschwerdeführer III und**

**Beschwerdegegner III,**

**X. und Y.,**

**Beschwerdegegner IV und V,**

**F. AG,**

**Beschwerdegegnerin VI,**

alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W.,

sowie

**Politische Gemeinde St. Gallen**, vertreten durch den Stadtrat, Rathaus, 9001 St.  
Gallen,

**Beschwerdebeteiligte,**

betreffend

**Baubewilligung und Wiederherstellung**

**des rechtmässigen Zustands**



### hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ a) X. und Y. sind Eigentümer der Liegenschaft Zwinglistrasse 49, Parzelle Nr. C3356, Grundbuch St. Gallen. Das Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Stadt St. Gallen vom 1. November 1980 in der Wohnzone W3a sowie im Baumschutzgebiet. Zusätzlich befindet sich die Liegenschaft im Plangebiet des Ueberbauungsplans Greifenacker vom 17. Juni 1921 bzw. 3. Juni 1954. Das nach Süden stark abfallende Grundstück wurde in den Jahren 2004 und 2005 mit einem 9,8 m langen und 7,8 m breiten fünfstöckigen, turmartigen Einfamilienhaus mit Flachdach überbaut. Südlich des Hauses steht eine geschützte Blutbuche, deren Krone mit einem Durchmesser von fast 20 m das Haus überragt.

Westlich wird die Parzelle Nr. C3356 von der Grünbergtreppe (Gemeindeweg 1. Klasse) begrenzt. An der nordwestlichen Grundstücksecke liegt die Parzelle Nr. C4934, die mit einer in den Hang hinein gebauten Trafostation überbaut ist. Auf dem Dach dieser Station befindet sich ein Carport mit zwei Abstellplätzen für die Liegenschaft Zwinglistrasse 49. Nördlich grenzt das Grundstück Nr. C3356 an die Zwinglistrasse (Gemeindestrasse 1. Klasse). Die dahinter liegende Nachbarparzelle Nr. C2459 (Dufourstrasse 105) ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus (Baujahr 1962) mit Giebeldach überbaut. Auf der östlichen Nachbarparzelle Nr. C3511 (Zwinglistrasse 45) befindet sich eine dreigeschossige Jugendstilvilla mit Walmdach.

b) Am 30. Juli 2001 reichte F. der Baupolizei der Stadt St. Gallen ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. C3356 ein. Eigentümerin des Grundstücks war zu jenem Zeitpunkt die Stadt St. Gallen. Mit Eingabe vom 31. Juli 2001 erhob N., der Eigentümer des Grundstücks Nr. C3511 (Zwinglistrasse 45), Einsprache mit dem Antrag, das Baugesuch sei abzuweisen. In der Einsprachebegründung vom 21. August 2001 machte er im wesentlichen geltend, aufgrund des massgebenden Ueberbauungsplans sei eine Ueberbauung des Grundstücks Nr. C3356 unzulässig.

Die Leitung der Baupolizei hielt in einer vorläufigen Beurteilung vom 5. September 2001 fest, dass aufgrund der gegenwärtigen Rechtslage die Erteilung einer baupolizeilichen Bewilligung auf Basis einer Ausnahme in keiner Art und Weise gerechtfertigt sei. Aus



städtebaulicher Sicht sei die Baupolizei allerdings der Auffassung, dass ein Neubau mit dem vorgesehenen Volumen auf dieser Parzelle durchaus berechtigt sei. Das Baugesuch könne daher nur bewilligt werden, wenn der Ueberbauungsplan völlig aufgehoben oder eine Teilaufhebung analog 1954 für die Parzelle Nr. C3356 rechtskräftig geworden sei.

In der Folge fand eine Besprechung zwischen dem Baugesuchsteller und dem Einsprecher sowie dem Leiter der Baupolizei fest. Im Anschluss daran erklärte der Einsprecher, er halte vollumfänglich an seinem Begehren fest.

Am 10. Januar 2002 fand eine Besprechung zwischen Baugesuchsteller, Einsprecher und Leiter der Baupolizei sowie der zuständigen Stadträtin statt. In der Folge zog N. seine Einsprache am 17. Juni 2002 zurück.

Mit Beschluss vom 1. Juli 2002 bewilligte die Baupolizeikommission der Stadt St. Gallen das Baugesuch mit Bedingungen und Auflagen. Im Bewilligungsentscheid ist festgehalten, der Ueberbauungsplan schliesse grundsätzlich eine weitere Ueberbauung der Parzelle aus, womit das Bauvorhaben baurechtswidrig sei. Es sei zu prüfen, ob eine Ausnahmebewilligung erteilt werden könne. Eine solche könne erteilt werden, wenn eine den öffentlichen Interessen, namentlich den Anforderungen der Energiepolitik, des Verkehrs, der Hygiene, der Feuersicherheit, der architektonischen und ortsplanerischen Gestaltung besser entsprechende Ueberbauung erzielt werden könne. Der Ueberbauungsplan von 1921/1954 habe offensichtlich die bestehende Ueberbauung festschreiben und eine wesentlich grössere Ausnützung auf den einzelnen Parzellen verhindern wollen. 1954 sei daher die unüberbaute Parzelle Nr. C2857 aus dem Perimeter des Ueberbauungsplans entlassen worden, um eine Ueberbauung zu ermöglichen. Seither seien wiederum 50 Jahre vergangen; der Zonenplan von 1980 mit der heute noch gültigen Bauordnung sei erlassen worden. Inzwischen gelte seit 1. Dezember 2001 der teilrevidierte Zonenplan; die neue Bauordnung sei im Genehmigungsverfahren. Trotzdem gelte nach wie vor der im Grundsatz über 80 Jahre alte Sondernutzungsplan, welcher eine Ueberbauung der Parzelle grundsätzlich ausschliesse. In dieser Situation wäre es an sich angezeigt, den Ueberbauungsplan aufzuheben, weil die bestehende Ueberbauung ohnehin unter dem Schutz der Bestandesgarantie des Art. 77bis des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) stehe



und damit für die Grundeigentümer keine Verschlechterung der Rechtssituation resultieren würde. Gleichzeitig könnte mit der Aufhebung das zonenrechtlich zulässige Entwicklungs- und Verdichtungspotential, welches verschiedene Parzellen bieten würden, ausgenützt werden. Weil der Perimeter aber viele Parzellen umfasse und der Ausgang eines Aufhebungsverfahrens, welches ohnehin längere Zeit beanspruche, ungewiss sei, komme die Baupolizeikommission zum Schluss, dass die im öffentlichen Interesse liegende Verdichtung bzw. bauliche Ausnützung eines eingezonten Grundstückes über eine Ausnahmegewilligung zu ermöglichen sei. Baulandreserven an bester innerstädtischer Lage sollten genutzt werden; der haushälterische Umgang mit dem knappen Bauland liege zweifelsohne im öffentlichen Interesse und fordere dies geradezu. Mit dem geplanten Einfamilienhaus werde diesem Anliegen Rechnung getragen und - wenn auch ein bescheidener - so doch immerhin auch ein Beitrag zum Angebot von attraktivem Wohnraum in der Stadt geleistet. Die Prüfung ergebe weiter, dass dieser zwar gewichtigen, aber auch berechtigten Ausnahmegewilligung keine nachbarlichen Interessen (mehr) entgegenstehen würden, weil die einzige Einsprache durch Rückzug erledigt worden sei. Öffentliche Interessen würden der Ueberbauung ohnehin nicht entgegenstehen. Da der Ueberbauungsplan keine Vorschriften über die Bauweise enthalte, würden ergänzend die Regelbauvorschriften für die Wohnzone 3a gelten. In dieser Zone seien dreigeschossige Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 11,0 m zugelassen. Die Aufnahmen des Vermessungsamtes zeigten, dass mit dem Projekt die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m ab Niveaupunkt exakt eingehalten werde. Der Baukörper halte die massgeblichen Grenzabstandsvorschriften ein, verletze aber den Gebäudeabstand zum bestehenden Trafogebäude und neu auch zum geplanten Autounterstand auf dem Dach der Trafostation. Diesbezüglich könne eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

Am 7. Juli 2003 reichte F. ein Korrekturgesuch ein. Dieses sah den Einbau eines Lifts mit einer entsprechenden Dachaufbaute sowie zwei gedeckte Parkplätze und eine Grundrissänderung vor. Gegen das Korrekturgesuch erhob N. am 22. Juli 2003 Einsprache. Am 30. Juli 2003 zog er die Einsprache zurück.

Die Baupolizeibehörde entschied am 7. August 2003 über das Korrekturgesuch und bewilligte den Lifteinbau und die Erweiterung des Autounterstands.



c) Am 23. August bzw. 4. September 2003 schlossen die Eigentümer der Liegenschaften Zwinglistrasse 45 und 49 einen Dienstbarkeitsvertrag. Zugunsten der Parzelle Nr. C3511 von N. und zulasten des Baugrundstücks Nr. C3356 wurde eine Baubeschränkung vereinbart und im Grundbuch eingetragen. Danach ist auf dem Grundstück Nr. C3356 eine maximale Bauhöhe (Dachrand) von 735,5 m.ü.M., eine maximale Baubreite von 7,8 m und eine maximale Baulänge von 11,5 m erlaubt.

Am 16. Januar 2004 erteilte die Baupolizeibehörde die Bewilligung für die im Rahmen eines Korrekturgesuchs eingereichten Begehren um Aenderung der Umgebung, Fällung eines Baumes und Erstellung eines zusätzlichen Sitzplatzes. Als Ersatz für den zu fällenden Baum wurde eine Ersatzpflanzung vorgeschrieben.

Anlässlich einer Rohbaukontrolle vom 6. Dezember 2004 stellte die Baupolizeibehörde fest, dass die Konstruktion der Decke über dem zweiten Obergeschoss resp. das Flachdach um ca. 30 cm erhöht wurden. Eine Kontrolle des Ausführungsplans ergab, dass der Dachrand neu auf einer Kote von 735,77 m.ü.M. lag, womit die zulässige Gebäudehöhe ca. 30 cm überschritten war. Bei der Rohbaukontrolle war das Dach mittels Dachpappe abgedeckt und somit vor eindringendem Wasser geschützt. Der Innenraum war im Rohbau fertig erstellt. Eine Bewilligung für die Erhöhung des Gebäudes lag nicht vor.

Am 10. Dezember 2004 verfügte die Baupolizeibehörde die Einstellung der Bauarbeiten. Sie hielt fest, die Fortsetzung der Bauarbeiten an und im Bereich der Decke über dem zweiten Obergeschoss sei in Bestätigung der bereits mündlich ausgesprochenen Baueinstellung vom 9. Dezember 2004 ausdrücklich untersagt. Das Verbot gelte bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Bis spätestens 24. Dezember 2004 sei der Baupolizei das Korrekturgesuch mit den entsprechenden Unterlagen sowie einer Begründung einzureichen. Die Baueinstellungsverfügung gelte bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Eine Strafanzeige gemäss Art. 292 StGB bleibe für den Fall der Nichtbefolgung der Baueinstellungsverfügung vorbehalten.

Am 20. Dezember 2004 reichten F. sowie X. und Y. ein Korrekturgesuch ein, welches die bereits ausgeführte Erhöhung des Gebäudes um 36 cm über die bewilligte Höhe zum Gegenstand hatte.



c) Gegen das Korrekturgesuch erhoben die S.-Immobilien AG, die Eigentümerin der Nachbargrundstücke Nrn. C2458 und C2459, sowie N. Einsprache. N. machte geltend, die Aenderung des bewilligten Bauprojekts sei bewusst in Kauf genommen worden. Die nachgeschobene Begründung für die Ueberschreitung der bewilligten Gebäudehöhe rechtfertige ein solches Vorgehen nicht. Die Bauhöhe verstosse ausserdem klar gegen die im Grundbuch eingetragene Baubeschränkung.

Die Baupolizeikommission entschied am 21. Januar 2005 über das Korrekturgesuch und die Einsprachen. Sie erwog, es lägen keine Gründe vor, welche die Erteilung einer Ausnahmegewilligung rechtfertigen würden. Wie das bewilligte Objekt zeige, wäre die Ueberbauung der Parzelle im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe nach Regelbauweise möglich gewesen. Die Bauherrschaft lege selber dar, dass sie seit längerem von der Ueberschreitung der Gebäudehöhe gewusst und diese bewusst in Kauf genommen habe. Der von Seiten des Einsprechers N. erhobene Vorwurf, dass die Mehrhöhe seit längerem habe bekannt gewesen sein müssen und damit bewusst in Kauf genommen worden sei, lasse sich nicht von der Hand weisen. Die Einsprachen der S.-Immobilien AG und von N. würden in diesem Sinn in öffentlich-rechtlicher Hinsicht geschützt, soweit darin eine Verletzung der zulässigen Gebäudehöhe gerügt werde. Im übrigen sei die Einsprache von N. privatrechtlicher Natur und demzufolge auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wäre allerdings unverhältnismässig. Der materielle Schaden, den die Bauherrschaft zu tragen hätte, stünde in keinem Verhältnis zum Nutzen für die Oeffentlichkeit oder die Einsprecher. Mit der Mehrhöhe habe auch der bewilligte Liftaufbau in das Gebäudevolumen integriert werden können. Die Wiederherstellung hätte somit zur Folge, dass zwar die Decke des obersten Geschosses bzw. das Dach entsprechend tiefer zu liegen käme, dafür aber der Liftaufbau in Erscheinung treten würde, welcher die Aussicht ebenfalls einschränken würde.

B./ Gegen den Beschluss der Baupolizeikommission vom 21. Januar 2005 erhoben F. mit Eingaben seines Rechtsvertreters vom 21. Februar und 29. März 2005 sowie N. und die S.-Immobilien AG mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 22. Februar und 15. März 2005 Rekurs beim Baudepartement.



F. beantragte, der Beschluss der Baupolizeikommission vom 21. Januar 2005 sei aufzuheben und die Baubewilligung sei zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Er machte geltend, es handle sich bei der Mehrhöhe der Baute um 36 cm nicht um eine Gesamterhöhung, sondern um einzelne Komponenten, die unweigerlich zu einer solchen unwesentlichen Mehrhöhe geführt hätten. Bezeichnend sei sodann, dass die Bauherrschaft aus der Mehrhöhe keinen Nutzen ziehen könne. Der Vorwurf, die Mehrhöhe habe seit längerem bekannt gewesen sein müssen, sei haltlos. Nach Regelbauweise wäre das Gebäude höher zu stehen gekommen als es bewilligt worden sei. Ausserdem sei eine allfällige Beeinträchtigung öffentlicher oder nachbarlicher Interessen ausgeschlossen. Schliesslich habe die Integration der zulässigen Liftaufbaute in das zweite Obergeschoss eine bessere architektonische Gestaltung bewirkt. Eine Ausnahmegewilligung erscheine unter solchen Umständen gerechtfertigt.

N. und die S.-Immobilien AG beantragten, die Eigentümer sowie der Baugesuchsteller seien zu verpflichten, die bestehende Baute auf das Ausmass der rechtskräftigen Baubewilligung zurückzubauen bzw. auf die bewilligte Bauhöhe von 735,47 m.ü.M. abzutragen, die von der Baupolizei am 10. Dezember 2004 verfügte Baueinstellung sei bis zur rechtskräftigen Erledigung der Baustreitsache aufrechtzuerhalten und es sei von der Einleitung der Klage zur Geltendmachung der privatrechtlichen Ansprüche aus der Grunddienstbarkeit Vormerk zu nehmen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, eine allfällige Abbruchverfügung bzw. eine Reduktion der Bauhöhe sei in keiner Weise unverhältnismässig. Die Abweichung der erstellten Baute gegenüber der Baubewilligung erweise sich keineswegs als minim oder bedeutungslos, sondern als massiv und optisch erkennbar; sie verändere die Proportionen der Stockwerke.

Das Baudepartement entschied am 13. Februar 2006 über die Rekurse. Es wies den Rekurs von F. ab (Ziff. 1). Die Rekurse von N. und der S.-Immobilien AG wurden wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben, soweit damit die Aufrechterhaltung der am 10. Dezember 2004 verfügte Baueinstellung verlangt wurde. Im übrigen wurden ihre Rekurse abgewiesen (Ziff. 2 und 3). Den Rekurrenten wurde die Entscheidgebür von insgesamt Fr. 3'600.-- zu je einem Drittel auferlegt (Ziff. 4).



## St.Galler Gerichte

C./ N. und die S.-Immobilien AG erhoben mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 1. und 31. März 2006 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Sie beantragen, in Aufhebung von Ziff. 2 und 4 bzw. Ziff. 3 und 4 des Rekursentscheids seien die Beschwerdegegner III bis VI zu verpflichten, die bestehende Baute auf das Ausmass der rechtskräftigen Baubewilligung zurückzubauen bzw. auf die bewilligte Bauhöhe von 735,47 m.ü.M. abzutragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Sie führen aus, die Vorinstanz habe die strittige Baute zu Recht als formell und materiell rechtswidrig qualifiziert. Auch habe sie richtig festgestellt, dass Bauherrschaft und Baugesuchsteller bösgläubig gehandelt hätten. Erschwerend komme hinzu, dass die Baute trotz des Baustopps fertiggestellt worden sei, wodurch sogar qualifiziert bösgläubig gehandelt worden sei. Obwohl sich auch ein bösgläubiger Bauherr beim Entscheid über die Wiederherstellung auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen könne, sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beizumessen. Es wäre sogar möglich, die Nachteile der Bauherrschaft aus einer Wiederherstellung überhaupt nicht zu berücksichtigen. Die Vorinstanz verkenne die Tragweite der auf dem Spiel stehenden öffentlichen Interessen. Es gehe insbesondere auch um die präjudiziellen Auswirkungen des Falles. Der Baugesuchsteller sei als Mitinitiant des st. gallischen Sachverständigenrats sogar in fachpolitische Bereiche vorgestossen. Aus seiner Sicht sei ein Gestaltungsbeirat notwendig, da die Baubewilligungsbehörde fachlich inkompetent sei. Er nehme zusehends eine Vorbildfunktion ein, welcher er zumindest aus baurechtlicher Sicht offensichtlich noch nicht nachkomme. Eine nachträgliche Bewilligung der Bauhöhenüberschreitung würde somit ein denkbar schlechtes Zeichen für die Fachwelt sowie für alle anderen Bauherren bedeuten. Hinzu kämen gewichtige private Interessen der beschwerdeführenden Nachbarn. Auf die einzelnen Vorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Mit Eingaben seines Rechtsvertreters vom 1. und 31. März 2006 erhob F. ebenfalls Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, Ziff. 1 und 4 des Rekursentscheids sei aufzuheben und die nachträgliche Baubewilligung sei zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Der Beschwerdeführer III hält an seinem Standpunkt fest, das Baudepartement habe zu Unrecht entschieden, eine Ausnahmbewilligung nach Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG sei nicht gerechtfertigt. Ausserdem sei ihm zu Unrecht Bösgläubigkeit vorgeworfen worden. Selbst wenn seine



Gutgläubigkeit wider Erwarten verneint würde, wäre die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig.

Das Baudepartement beantragt in seiner Vernehmlassung vom 21. April 2006, die Beschwerden seien abzuweisen.

F., die F. Architekten AG sowie X. und Y. beantragen in ihrer Vernehmlassung vom 15. Juni 2006, die Beschwerden von N. und der S.-Immobilien AG seien vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

N. und die S.-Immobilien AG ihrerseits beantragen in ihren Stellungnahmen vom 16. Juni 2006, die Beschwerde von F. sei vollumfänglich abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Stadt St. Gallen trägt in ihrer Stellungnahme vom 5. Mai 2006 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerden an.

In ihren Stellungnahmen zu den Vernehmlassungen der Beschwerdegegner halten die Beschwerdeführer jeweils an ihren Anträgen fest.

Auf die weiteren Vorbringen der Verfahrensbeteiligten wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Vor seinem Entscheid hat das Verwaltungsgericht an Ort und Stelle einen Augenschein durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten wurden eingeladen, daran teilzunehmen oder sich vertreten zu lassen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ a) Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeeingaben wurden rechtzeitig eingereicht und entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP).

b) Zu prüfen ist die Legitimation der Beschwerdeführer.



aa) Nach Art. 83 Abs. 2 BauG ist zur Einsprache gegen ein Baugesuch berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardat. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Berechtigung zum Rekurs in Art. 45 Abs. 1 VRP umschrieben sind (vgl. Fn. 2 zu Art. 83 BauG; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 933; A. Weder, Zum Baubewilligungsverfahren nach St. Gallischem Recht, Diss. Basel 1989, S. 230). Nach Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung des Rekurses berechtigt, wer an der Aenderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheides ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardat.

Die Legitimation zur Einsprache gegen ein Baugesuch hängt davon ab, ob der Einsprecher räumlich eine enge nachbarliche Beziehung zum Grundstück hat, auf dem das Bauvorhaben vorgesehen ist, und ob er durch den Bewilligungsentscheid unmittelbar und in höherem Ausmass als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in seinen eigenen rechtlichen oder tatsächlichen Interessen beeinträchtigt ist (vgl. GVP 1977 Nr. 23 und 1996 Nr. 59). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation eintragen würde. Der Rechtsmittelkläger muss den eigenen Vorteil geltend machen, den er daraus zieht, oder einen Nachteil, der abgewendet würde, wenn das Rechtsmittel gutgeheissen wird (vgl. statt vieler GVP 1996 Nr. 59; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 386 ff. mit Hinweisen).

bb) N. und die S. Immobilien AG sind Eigentümer der Nachbargrundstücke Parzellen Nrn. C3511 sowie C2458 und C2459. Als Eigentümer dieser Grundstücke sind sie zur Beschwerde gegen den Rekursentscheid bezüglich des Verzichts auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands legitimiert. In Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Entscheids wurde die Abschreibung des Rekurses verfügt, soweit das Begehren die Baueinstellungsverfügung betraf. Soweit dieser Teil mit Beschwerde angefochten wurde, ist mangels Begründung nicht darauf einzutreten.

cc) Zu prüfen bleibt, inwiefern F. zur Beschwerdeführung legitimiert ist. F. war Baugesuchsteller und Projektverfasser. Das Baugrundstück befand sich im Zeitpunkt der Einreichung des ersten Baugesuchs im Eigentum der Stadt St. Gallen. Wann X. und Y. das Grundstück erwarben, geht aus den Akten nicht zweifelsfrei hervor. Im



## St.Galler Gerichte

Korrekturgesuch vom 7. Juli 2003 war die Stadt St. Gallen als Eigentümerin aufgeführt. Als am 23. September 2003 der Dienstbarkeitsvertrag zur Eintragung im Grundbuch angemeldet wurde, waren X. und Y. Grundeigentümer.

Das Korrekturgesuch vom 20. Dezember 2004 wurde von F. gestellt und war von den Grundeigentümern mitunterzeichnet. Als Baugesuchsteller war F. berechtigt, gegen die Abweisung des Baugesuchs bzw. des Korrekturgesuchs Einsprache zu erheben. Sodann fiel die Legitimation mit der Veräusserung des Grundstücks nicht dahin (vgl. BGE 110 Ib 93). Ausserdem ist auch die prozessuale Beschwer in diesem Zusammenhang gegeben, da sich F. am Rekursverfahren beteiligt hat. Indessen war in der Bauanzeige offenbar versehentlich die F. Architekten AG als Baugesuchstellerin aufgeführt. Daher haben die Beschwerdeführer I und II diese Gesellschaft als Beschwerdegegnerin bezeichnet. Dies ist allerdings ohne weitere Bedeutung, da die Gesellschaft bisher am Verfahren nicht beteiligt war und, soweit aus den Akten ersichtlich ist, keine Beziehung zum Streitgegenstand hat.

2./ Zu prüfen ist zunächst die Rechtmässigkeit der Verweigerung einer Ausnahmebewilligung.

a) Nach Art. 77 Abs. 1 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde von den Vorschriften dieses Gesetzes, des Baureglements sowie von Zonen-, Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen abweichende Bewilligungen erteilen, wenn ein Ausnahmetatbestand nach Abs. 2 lit. a bis d gegeben ist.

Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist möglich, wenn die Anwendung der Vorschriften für den Bauherrn zu einer offensichtlichen Härte führt (lit. a), sodann für Bauten und Anlagen, deren Zweckbestimmung ohne Ausnahmebewilligung nicht erfüllt werden könnte (lit. b), wenn eine den öffentlichen Interessen besser entsprechende Ueberbauung erzielt werden kann (lit. c) oder bei Umbauten, Erneuerung oder Erweiterung erhaltungswürdiger zonenkonformer Altbauten (lit. d).

Die einzelnen Ausnahmefälle sind in Art. 77 Abs. 1 lit. a bis d BauG abschliessend aufgezählt. Eine Ausnahmebewilligung kann nur bei Vorliegen einer Ausnahmesituation erteilt werden. Nach der ständigen Rechtsprechung hat ein Baudispens den Zweck,



Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhalts aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden. Der Baudispens verlangt eine Ausnahmesituation, bei der die Handhabung der Bauvorschriften in Würdigung der Gegebenheiten des Einzelfalls den Bauherrn in besonderem Masse hart treffen würde. Die Härte muss in einem objektiven Nachteil bestehen, den der Baugesuchsteller im Verhältnis zu Mitbürgern in gleicher oder ähnlicher Situation durch die strikte Anwendung der Baunormen erleiden würde (Heer, a.a.O., Rz. 736 mit Hinweis; Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 324 f. mit Hinweisen). Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bedarf es für die Annahme einer Ausnahmesituation triftiger Gründe, und an die Erteilung eines Baudispens' ist ein strenger Massstab zu legen (VerwGE vom 18. Dezember 2003 i.S. M.D. mit Hinweis auf VerwGE vom 22. Februar 2002 i.S. W.K. und vom 29. Juni 1995 i.S. A.R. sowie GVP 1977 Nr. 4).

b) Unbestrittenermassen sind die Ausnahmetatbestände nach Art. 77 Abs. 1 lit. a, b und d BauG nicht erfüllt. Der Beschwerdeführer III beruft sich ausschliesslich auf Art. 77 Abs. 1 lit. c BauG. Zur Begründung macht er im wesentlichen geltend, die zusätzliche Höhe falle weder auf noch bewirke sie eine Beeinträchtigung der nachbarlichen Interessen. Hinzu komme, dass wegen der Mehrhöhe der bewilligte, zusätzlich 40 cm höhere Lifterbau, der einen Drittel der Gebäudebreite einnehmen würde, weg falle. Von der nördlichen Nachbarparzelle aus versperre die Mehrhöhe die Fernsicht sodann nur in einem vernachlässigbar geringen Ausmass, weil das Haus auf der südlichen Seite ohnehin durch die geschützten Bäume überragt werde, welche die Aussicht im Bereich des Baumhauses geschlossen abdeckten. Es müsse dem Umstand Rechnung getragen werden, dass exakt im Bereich der einzigen Baumücke, die von der Mehrhöhe betroffen sei, der bewilligte 70 cm hohe Lifterbau zu stehen gekommen wäre. Die Erhöhung der Dachkante um 36 cm habe somit positiv zur Folge, dass die Dachkonstruktion nicht mehr vom zulässigen Lifterbau überragt werde und sich das ganze Gebäude um so mehr mit seiner Umgebung in Einklang bringe.

Die Vorinstanz wendet dagegen ein, der Neubau hätte das Ortsbild auch mit der vorgesehenen Dachaufbaute nicht verunstaltet, weshalb der Lifterbau ja auch bewilligt worden sei. Die Ueberschreitung der Gebäudehöhe sei bautechnisch unnötig.



c) Die Mehrhöhe des Gebäudes beträgt insgesamt 36 cm. Die Baute weist fünf Geschosse auf, wobei deren vier eine Höhe von 2,5 m aufweisen, während das oberste Geschoss 2,85 m hoch ist. Es ist nicht einzusehen und aufgrund der Akten nicht ersichtlich, inwiefern bei dieser Gebäudehöhe und Geschoszahl sowie -höhe die einzelnen Stockwerke nicht mittels einer leicht geringeren Raumhöhe so hätten gestaltet werden können, dass das Objekt die bewilligte Höhe eingehalten hätte. Der Umstand, dass die Baute vor der Erteilung der nachgesuchten Ausnahmegewilligung erstellt wurde, ist nicht bei der Frage der Zulässigkeit der Verweigerung der Ausnahmegewilligung zu prüfen, sondern lediglich bei der Frage der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung. Aufgrund der Akten und der Ausführungen in der Beschwerde ist jedenfalls nicht ersichtlich, inwiefern die Einhaltung der ursprünglich bewilligten Gebäudehöhe eine architektonisch nachteiligere Lösung erzwungen hätte, als sie mit dem bestehenden Gebäude verwirklicht wurde. Namentlich im Hinblick auf die überdurchschnittlichen Raumhöhen wäre eine Einhaltung der bewilligten Gebäudehöhe ohne weiteres möglich gewesen, ohne dass in ästhetischer und architektonischer Hinsicht ein Nachteil entstanden wäre. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass das Haus in architektonischer Hinsicht in Fachkreisen positiv beurteilt wird. Es ist nicht ausschlaggebend, dass das Gebäude, wie es sich in seiner heutigen Form präsentiert, bezüglich der architektonischen Gestaltung besser einzustufen ist als das ursprünglich bewilligte Objekt mit Liftaufbau. Entscheidend ist vielmehr, dass das Haus innerhalb der bewilligten Dimensionen architektonisch in der heute realisierten Form hätte verwirklicht werden können, was gegenüber der realisierten Ausführung nur marginale Änderungen erfordert hätte. Dagegen ist unerheblich, wie sich die Mehrhöhe von 36 cm bzw. der Wegfall des Liftaufbaus auf die benachbarten Parzellen auswirkt. Die Verweigerung der Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die zusätzliche Höhe von 36 cm erweist sich nach dem Gesagten als rechtmässig, weshalb die Beschwerde des Beschwerdeführers III als unbegründet abzuweisen ist.

3./ Zu prüfen ist weiter, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verhältnismässig ist.

a) Nach Art. 130 Abs. 2 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die



Wiederherstellung des früheren Zustandes verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Können Bauten und Anlagen aufgrund materieller Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden, folgt daraus aber noch nicht notwendigerweise, dass sie abgebrochen werden müssen. Vielmehr sind in jedem Fall die allgemeinen verfassungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts, insbesondere die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens zu berücksichtigen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1210; Hänni, a.a.O., S. 327 ff. mit Hinweisen; vgl. auch Chr. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz. 660 ff.; VerwGE vom 4. Juni/9. Juli 2002 i.S. Pol. Gde. A.).

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit besagt, dass eine Abbruchverfügung nur erlassen werden darf, wenn diese Massnahme bei objektiver Betrachtung als die einzig geeignete erscheint, um einen aktuellen baurechtswidrigen Zustand zu beheben. Sie hat zu unterbleiben, wenn die Abweichung von den Bauvorschriften nur geringfügig ist, wenn der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt oder wenn die berührten öffentlichen Interessen den Schaden, der einem Eigentümer aus dem Abbruch erwächst, nicht zu rechtfertigen vermögen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 1211; Hänni, a.a.O., S. 328; BGE 123 II 255, 111 Ib 224; GVP 1982 Nr. 17). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 123 II 255, 111 Ib 224; GVP 1982 Nr. 17). Im Schrifttum ist dieses Gebot der Interessenabwägung auf Kritik gestossen (vgl. M. Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Diss. Zürich 1999, S. 156 ff. mit Hinweisen).

b) Bei der Beurteilung der Verhältnismässigkeit ist nach dem Gesagten zu prüfen, wie schwerwiegend die Verletzung der materiellen Baurechtsordnung ist, wie das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung zu gewichten ist, ob gutgläubig gegen die Vorschriften verstossen wurde oder nicht und welche Nachteile den Eigentümern bei einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erwachsen würden.



aa) In der Rechtsprechung wurden Verletzungen von Grenzabständen um 1 m bzw. von Höhenvorschriften von 9 bis 70 cm bzw. um knapp 1 m als nicht geringfügig bzw. nicht unbedeutend qualifiziert (BGE 108 Ia 218, ZBI 84/1983 S. 286, BGE 98 Ia 271). Auch die Zweckentfremdung ganzer Bauten oder von Gebäudeteilen wird als nicht geringfügig gewertet (BGE 123 II 256; ZBI 80/1979 S. 309 ff.).

Im vorliegenden Fall beträgt die Ueberschreitung der bewilligten Gebäudehöhe 36 cm. Diese Ueberschreitung mag im Lichte der in der Rechtsprechung beurteilten Ueberschreitungen noch als wenig schwerwiegend erscheinen. Im vorliegenden Fall ist allerdings zu berücksichtigen, dass bereits die bewilligte Baute auf einer Ausnahmegewilligung beruht und die Gebäudehöhe im gesamten Bewilligungsverfahren eine zentrale Rolle spielte. Dies verbietet es, die Höhenüberschreitung als geradezu geringfügig zu qualifizieren.

bb) Hinzu kommt, dass der Beschwerdegegner III und die Eigentümer nicht gutgläubig waren. Ein gutgläubiges Vorgehen wäre allenfalls dann anzunehmen, wenn der Baugesuchsteller oder die Bauherrschaft im guten Glauben gewesen wäre, die Baute gemäss dem rechtskräftig bewilligten Projekt auszuführen. Dies hat die Vorinstanz zu Recht verneint. Die Gebäudehöhe war einer der zentralen Punkte im Bewilligungsverfahren und einer der Hauptstreitpunkte in der Auseinandersetzung mit dem Beschwerdegegner I. Dieser hatte bereits in der Einsprache vom 31. Juli/21. August 2001 die Höhe der Baute beanstandet. Im Baubewilligungsentscheid vom 1. Juli 2002 war sodann festgehalten, dass mit dem Projekt die maximal zulässige Gebäudehöhe von 11,0 m ab Niveaupunkt exakt eingehalten werde. Der Baugesuchsteller bzw. Projektverfasser musste sich unter diesen Umständen im Klaren sein, dass die Gebäudehöhe nach dem ursprünglich eingereichten Projekt ohne Toleranz ausgeschöpft war und bereits geringfügige Änderungen im Rahmen der Umsetzung des Projekts bzw. der Bauausführung zu einer Ueberschreitung der bewilligten Gebäudehöhe führen könnten. Im eingereichten Korrekturplan war lediglich der Grundriss der Baute eingezeichnet. In seiner Stellungnahme vom 4. Januar 2005 hält der Baugesuchsteller ausserdem fest, dass die Entscheide, welche zur höheren Baute führten, bei vier verschiedenen Gelegenheiten gefällt wurden, nämlich bei der Liftplanung bzw. der Vergabe des Lifts, dem Statikkonzept, welches eine zusätzliche Deckenstärke von 4 cm ergab, den entsprechenden Ausführungsplänen sowie den



Ausführungsplänen des Metallbauers für das Dachrandblech. Jeder einzelne dieser Ausführungsschritte hätte den Beschwerdegegner III zur Frage veranlassen müssen, ob damit nicht die bereits ausgeschöpfte maximale Gebäudehöhe überschritten werden könnte. Er hätte daher die Beteiligten nicht erst dann orientieren und ein Korrektorgesuch einreichen müssen, als das Mehrmass im Gesamten erkennbar war. Der Beschwerdegegner III erklärte denn auch anlässlich des Augenscheins, bei der Vergabe des Auftrags für den Bau des Lifts habe er festgestellt, dass von einem Anbieter ein Liftmodell mit einer geringen Ueberfahrt erhältlich gewesen sei, was zu einer Mehrhöhe von 12 cm geführt habe. Eine solche Mehrhöhe würde in der Stadt St. Gallen erfahrungsgemäss toleriert. Der Beschwerdegegner III erkannte somit bereits vor dem Entscheid zur Wahl des Lifts, dass dieser bei einem Einbau zu einer Ueberschreitung der bewilligten Gebäudehöhe führen würde. Angesichts der Bedeutung der Gebäudehöhe musste er sich im Klaren sein, dass eine solche Ueberschreitung zu Problemen führen könnte, zumal er die einzelnen Geschosse nach eigenen Angaben etappenweise plante und daraus weitere Unsicherheiten entstanden. Nach seiner Darstellung der einzelnen Etappen wurden dann auch bei der Konzeption und der Ausführung der Decke sowie des Dachrandes Höhenüberschreitungen zwischen 4 und 8 cm in Kauf genommen und ausgeführt. Selbst wenn es zuträfe, dass in der Stadt St. Gallen Mehrhöhen von 12 cm generell toleriert würden, was aber nicht belegt ist und unzulässig wäre, musste der Beschwerdegegner III angesichts der besonderen Situation erkennen, dass der Entscheid, die Liftüberfahrt in das Gebäude zu integrieren, zu einer unzulässigen Mehrhöhe führen würde.

Vollends belegt wird die Bösgläubigkeit aber dadurch, dass sich der Beschwerdegegner III über den behördlichen Baustopp kurzerhand hinwegsetzte und trotz des unmissverständlich ausgesprochenen und schriftlich verfügten Verbots das Gebäude fertigstellte. Im übrigen haben sich die Beschwerdegegner IV und V das Wissen des Beschwerdegegners III anrechnen zu lassen (vgl. BGE 111 Ib 222). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, hätte in jedem einzelnen Stadium der Bauphase, in der sich die Mehrhöhe abgezeichnet hat, diese durch eine entsprechende Reduktion der Raumhöhe des obersten Geschosses kompensieren lassen. Der Beschwerdegegner III war offensichtlich bestrebt, die infolge des nachträglich geplanten Liftaufbaus nötig gewordene und bewilligte Liftaufbaute in das Gebäudevolumen zu integrieren, um die ursprünglich beabsichtigte äussere Erscheinung der Baute wieder zu erreichen.



## St.Galler Gerichte

cc) Unbestritten ist, dass sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen kann. Er muss indessen in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 123 II 255 mit Hinweis).

dd) Hinsichtlich der privaten Interessen der Beschwerdeführer I und II hielt die Vorinstanz fest, der Augenschein habe gezeigt, dass die Nachbarliegenschaften durch die Mehrhöhe kaum beeinträchtigt würden und sich die Mehrhöhe von 36 cm mit Blick auf den fünfstöckigen Wohnturm als gering erweise. Dem östlichen Nachbarhaus auf der Parzelle Nr. C3511 entziehe das Haus wegen des grossen Gebäudeabstands von 36 m weder Licht noch Aussicht. Hinzu komme, dass der Neubau im Westen von zahlreichen hohen Bäumen überragt werde. Vorstellbar sei einzig, dass die rechtswidrige Mehrhöhe die Abendsonne wenige Minuten früher abdecke. Auch falle die Mehrhöhe beim turmartigen Neubau, der von Osten her über eine Höhe von über 14 m sichtbar sei, kaum auf. Auch müsse berücksichtigt werden, dass der 70 cm hohe Liftaufbau mit einem Grundriss von ungefähr 2,0 auf 2,5 m, der einen Drittel der Gebäudebreite eingenommen hätte, wegfalle. Bezeichnenderweise sei denn auch die Abweichung den Nachbarn selbst nicht aufgefallen, sondern erst der Baupolizei bei der Rohbaukontrolle. Von der nördlichen Nachbarparzelle aus versperre die Mehrhöhe die Fernsicht ebenfalls nur in einem unbedeutenden Ausmass.

Immerhin hält auch die Vorinstanz fest, dass eine gewisse Beeinträchtigung durch die auf der ganzen Gebäudebreite vorgenommene Aufstockung gegeben ist. Das Gebäude ist von den Liegenschaften der Beschwerdegegner I und II aus gut sichtbar, insbesondere im Bereich der oberen Geschosse. Daran vermag der Umstand, dass aus der Sicht der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin II das Gebäude von einer weiter entfernt stehenden Blutbuche überragt wird, nichts zu ändern. Abgesehen davon kann der Blick auf ein Gemäuer als weit weniger ansprechend empfunden werden als die Sicht auf eine natürliche Umgebung und einen lebenden Baum. Die



Höhenüberschreitung führt daher zu einer gewissen Beeinträchtigung der Grundstücke der Beschwerdegegner I und II.

ee) Im angefochtenen Entscheid werden die Wiederherstellungskosten aufgrund einer groben Schätzung des Hochbauamts auf rund Fr. 200'000.-- beziffert. Diese sind, wenn überhaupt, nur in geringem Masse zu berücksichtigen. Durch die Missachtung des Baustopps wurden die Kosten einer Wiederherstellung ohnehin noch erhöht, weshalb die entsprechenden Mehraufwendungen bei der Verhältnismässigkeitsprüfung ausser Betracht fallen. Hinzu kommt, dass die Baukosten rund Fr. 1,9 Mio. betragen, womit sich die Kosten für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands lediglich auf rund 10 Prozent der Baukosten belaufen.

ff) Nicht entscheidend ist, ob die Nachbarn die Abweichungen selbst feststellten oder nicht. Ebenfalls sind die zeitlich beschränkten Beeinträchtigungen während der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht von Belang. Diese Arbeiten würden innerhalb eines Zeitraums von einigen Monaten durchgeführt und fallen daher im Hinblick auf den künftigen Bestand des Gebäudes nicht wesentlich in Betracht.

c) Somit ist festzuhalten, dass die Ueberschreitung der bewilligten Gebäudehöhe als erheblich einzustufen ist, dass der Baugesuchsteller bzw. die Eigentümer bösgläubig waren und sich die finanziellen Aufwendungen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf rund Fr. 200'000.-- belaufen.

An der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands besteht insbesondere aus präjudiziellen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse. Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nicht besser gestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten (VerwGE vom 24. April 2003 i.S. T. und A.B.-S.). Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung spielt es keine Rolle, ob die Baute in architektonischer und gestalterischer Hinsicht ohne Liftaufbau positiver einzustufen ist als in der im Korrekturgesuch vom 7. Juli 2003 vorgesehenen Form. Wie oben ausgeführt wurde, ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Baute ohne Liftaufbau nicht innerhalb der bewilligten Höhe hätte realisiert werden können. Der strikten Einhaltung der bewilligten Gebäudedimensionen kommt ein



zentrales öffentliches Interesse zu (vgl. BGE 1A.79/2000 vom 10. Juli 2000 E. 4c). Die Einhaltung der Rechtsordnung und die Durchsetzung der Baubewilligungen wären nicht mehr gewährleistet, wenn Abweichungen, selbst wenn sie die nachbarlichen Interessen nicht untragbar beeinträchtigen, toleriert würden. Der präjudizielle Charakter eines solchen Entscheides ist erheblich. Würde im Streitfall auf eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verzichtet, so wäre inskünftig bei ähnlich gelagerten Verstössen eine Durchsetzung der Bauordnung nicht mehr sichergestellt. Auch im Lichte der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümer und Baugesuchsteller ist ein strenger Massstab anzulegen, insbesondere in Fällen, in denen nicht gutgläubig gehandelt wurde. Es geht nicht an, wissentlich Bauvorschriften zu missachten und sich anschliessend der Wiederherstellung unter Berufung auf die Kosten zu widersetzen. Diese Kosten sind im vorliegenden Fall aufgrund des fehlenden guten Glaubens nur in geringfügigem Mass zu berücksichtigen. Es rechtfertigt sich deshalb nicht, die finanziellen Interessen der Eigentümer und des Baugesuchstellers am Bestand der illegalen Baute bzw. am Verzicht auf die Wiederherstellung höher zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Bauvorschriften und der Rechtsgleichheit. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich daher als verhältnismässig. Folglich ist die Beschwerde der Beschwerdeführer I und II gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Ziff. 2 und 3 des angefochtenen Rekursentscheids ist aufzuheben, soweit damit die Rekurse abgewiesen wurden und sie nicht die Abschreibung der Begehren um Verlängerung der Baueinstellung zum Gegenstand haben. Die Beschwerdegegner IV und V haben die Höhe des Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. C3356 auf das in der Baubewilligung vom 1. Juli 2002 festgelegte Mass zu reduzieren.

4./ Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer III sowie den Beschwerdegegnern IV und V unter solidarischer Haftbarkeit je zu gleichen Teilen aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von Fr. 6'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der vom Beschwerdeführer III geleistete Kostenvorschuss von Fr. 3'000.-- ist anzurechnen. Den Beschwerdeführern I und II sind die Kostenvorschüsse von je Fr. 3'000.-- zurückzuerstatten.



Der Kostenspruch des angefochtenen Entscheids (Ziff. 4) ist ebenfalls aufzuheben. Die amtlichen Kosten von Fr. 3'600.-- sind zu gleichen Teilen dem Beschwerdeführer III sowie den Beschwerdegegnern IV und V aufzuerlegen.

Die Beschwerdeführer I und II haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98bis VRP). Da sie vom selben Rechtsanwalt vertreten sind, ist eine Entschädigung von gesamthaft Fr. 7'500.-- zuzügl. MWSt für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. a und c der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75). Die Entschädigung ist unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag vom Beschwerdeführer III sowie den Beschwerdegegnern IV und V zu leisten.

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde der Beschwerdeführer I und II wird gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist.

2./ Die Beschwerde des Beschwerdeführers III wird abgewiesen.

3./ Ziff. 2, 3 und 4 des Rekursentscheids vom 13. Februar 2006 werden aufgehoben, soweit sie nicht die Abschreibung der Begehren um Aufrechterhaltung der Baueinstellung zum Gegenstand haben.

4./ Die Beschwerdegegner IV und V haben die Höhe des Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. C3356 auf das in der Baubewilligung vom 1. Juli 2002 festgelegte Mass zu reduzieren.

5./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 6'000.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag dem Beschwerdeführer III sowie den Beschwerdegegnern IV und V auferlegt. Der vom Beschwerdeführer III geleistete Kostenvorschuss im Betrag von Fr. 3'000.-- wird angerechnet. Den Beschwerdeführern I und II werden die Kostenvorschüsse von je Fr. 3'000.-- zurückerstattet.

6./ Die amtlichen Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 3'600.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag dem Beschwerdeführer III sowie den Beschwerdegegnern IV und V auferlegt.



7./ Der Beschwerdeführer III sowie die Beschwerdegegner IV und V haben unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag die Beschwerdeführer I und II für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren mit gesamthaft Fr. 7'500.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer bzw. -gegner I und II
- den Beschwerdeführer bzw. -gegner III sowie die Beschwerdegegner IV, V und VI
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte

am: