



Fall-Nr.: B 2018/189
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 05.02.2020
Entscheiddatum: 21.11.2018

Entscheid Verwaltungsgericht, 21.11.2018

Baurecht, Baubewilligung, Art. 26 Abs. 1 BV, Art. 109 Abs. 1 und Abs. 2 PBG. Die Rechtswidrigkeit eines bestehenden Einfamilienhauses wird durch den vorliegend zu beurteilenden Umbau nicht wesentlich verstärkt, weshalb ihn die Vorinstanz im Lichte der Bestandes- und Erweiterungsgarantie als zulässig erachten durfte (Verwaltungsgericht, B 2018/189).

Entscheid vom 21. November 2018

Besetzung

Abteilungspräsident Zürrn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

X.__AG,

Y.__,

Beschwerdeführer 1 und 2,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Andres Büsser, Marktgasse 20,
9000 St. Gallen,

gegen

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



Vorinstanz,

und

P.__AG,

Q.__AG,

Beschwerdegegnerinnen 1 und 2,

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Heinz Macchi, Eppenstein 36,
9565 Oppikon,

sowie

Politische Gemeinde Z.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A. Die Q.__AG, ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 1__, Grundbuch Z.__. Nach dem rechtskräftigen Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.__ ist dieses Grundstück der Wohnzone W1 zugewiesen. Am 12. Mai 2017 reichte die P.__AG ein Baugesuch für den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 1__ ein. Während der öffentlichen Auflage vom 17. bis 30. August 2017 gingen vier Einsprachen ein, darunter diejenige der X.__AG unterzeichnet von Y.__. Mit Entscheid vom 23. Oktober 2017 wies die Baukommission Z.__ die Einsprachen sowohl in öffentlich-rechtlicher als auch in privatrechtlicher Hinsicht gemäss Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210, ZGB) im Sinne der Erwägungen ab, soweit sie diese nicht als gegenstandslos abschrieb, und bewilligte das Bauvorhaben unter Nebenbestimmungen (act. 7/6/1, 8, und 14, act. 7/10 f. www.__.ch, www.geoportal.ch, www.zefix.ch). Dagegen



St.Galler Gerichte

rekurrierten die X.__AG und Y.__ durch ihren Rechtsvertreter am 8. November 2017 an das Baudepartement (act. 7/1). Am 1. März 2018 führte das Baudepartement einen Augenschein durch (act. 7/10 f.). Mit Entscheid vom 9. Juli 2018 trat es auf den Rekurs von Y.__ nicht ein und wies den Rekurs der X.__AG ab, soweit es darauf eintrat (act. 2).

B. Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 9. Juli 2018 erhoben die X.__AG (Beschwerdeführerin 1) und Y.__ (Beschwerdeführer 2) durch ihren Rechtsvertreter am 16. August 2018 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Eventualiter sei die Baubewilligung nicht zu erteilen (act. 1). Mit Vernehmlassung vom 17. September 2018 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde (act. 6). Mit Stellungnahme vom 26. September 2018 beantragten die P.__AG und die Q.__AG (Beschwerdegegnerinnen 1 und 2), es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 9). Die Politische Gemeinde Z.__ (Beschwerdebeteiligte) liess sich am 27. September 2018 mit dem Antrag vernehmen, es sei die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne (act. 10).

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten und die Akten wird, soweit wesentlich, in den Erwägungen eingegangen.

Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59^{bis} Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege; sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 20. August 2018 (act. 1) erfolgte unter Berücksichtigung der Gerichtsferien (Art. 64 in Verbindung mit Art. 30 Abs. 1 VRP sowie Art. 145 Abs. 1 lit. b der Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO) rechtzeitig und erfüllt formal und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeführerin 1 ist ohne weiteres zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Der Beschwerdeführer 2 ist als Adressat des angefochtenen Nichteintretensentscheids ungeachtet der Legitimation in der Sache zur Ergreifung des



Rechtsmittels berechtigt (vgl. BGer 1C_200/2017 vom 10. Juli 2017 E. 1). Auf die Beschwerde ist einzutreten. Soweit die Beschwerdegegnerinnen einwenden (act. 9, S. 3 Ziff. III/2), die Beschwerdeführerin 1 habe die Rüge, die Rechtswidrigkeit werde durch das strittige Bauvorhaben vermehrt, erstmals im Rekursverfahren und damit verspätet erhoben, verkennt sie, dass neue Begehren innerhalb der Rekursfrist bzw. der zur Antragsstellung angesetzten Nachfrist zulässig sind (vgl. Art. 46 Abs. 3 VRP und VerwGE B 2013/97 vom 23. Januar 2015 E. 3 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch).

2. Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 23. Oktober 2017 (act. 7/6/14). Zu Recht nicht umstritten ist, dass damit auf das vorliegende Verfahren das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1, PBG, am 1. Oktober 2017 in Kraft gesetzt, nGS 2017-049) zur Anwendung gelangt (vgl. Art. 173 Abs. 1 PBG), soweit dessen Bestimmungen nicht erst im kommunalen Zonenplan und Baureglement umgesetzt werden müssen und das bis 30. September 2017 gültige Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; nGS 32-47, BauG, Neudruck September 2004, nGS 39-91, in der Fassung vom 1. Januar 2015) vorerst anwendbar bleibt (vgl. hierzu das Kreisschreiben "übergangsrechtliche Bestimmungen im Planungs- und Baugesetz" des Baudepartements, in: Juristische Mitteilungen 2017/I/1, S. 2 f. und S. 18 Anhang B).

3. Trotz anderslautender Darstellung der Beschwerdeführer (act. 1, S. 2-4 Ziff. II/2) durfte die Vorinstanz zunächst willkürfrei davon ausgehen (vgl. E. 1.4.2 f. des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 6 f.), dass im erstinstanzlichen Verfahren – gemäss Briefkopf (vgl. Einsprache vom 23. August 2017 und deren Ergänzung vom 25. August 2017, act. 7/6/8 und 10) – ausschliesslich die Beschwerdeführerin 1 als Einsprecherin aufgetreten war. Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer 2 die Eingaben der Beschwerdeführerin 1 im erstinstanzlichen Verfahren unterzeichnete. Weder für die Vorinstanz noch die Beschwerdebeteteiligte war erkennbar, dass der Beschwerdeführer 2 im erstinstanzlichen Verfahren nicht nur als Einzelzeichnungsberechtigter der Beschwerdeführerin 1, sondern auch im eigenen Namen als Rechtssuchender auftreten wollte (vgl. hierzu auch Vollmacht der Beschwerdeführerin 1 vom 6. November 2017, Beilage zu act. 7/1). Überdies bestand kein objektiver Grund, der den Beschwerdeführer 2, welchem eine Bauanzeige persönlich zugestellt worden war (vgl. Art. 139 Abs. 1 Ingress und lit. b PBG sowie act.



7/6/7), daran gehindert hätte, seine Anliegen ausdrücklich auch im eigenen Namen und nicht nur im Namen der Beschwerdeführerin 1 als Einsprecher einzubringen, selbst wenn er im erstinstanzlichen Verfahren nicht anwaltlich vertreten war. Wenn er es vorgezogen hat, seine Interessen durch die Beschwerdeführerin 1 vertreten zu lassen, so hat er in Kauf genommen, dass ihm keine Parteistellung im erstinstanzlichen Verfahren zukam und er im vorinstanzlichen Rekursverfahren seine Rechte nicht selbst wahrnehmen konnte. Es liegt kein Fall vor, in welchem der Beschwerdeführer 2 ohne Verschulden nicht in der Lage gewesen wäre, sich am erstinstanzlichen Verfahren zu beteiligen. Die Vorinstanz ist auf seinen Rekurs mit Recht nicht eingetreten (vgl. zur formellen Beschwer als Voraussetzung für einen geordneten Prozessgang [in Art. 45 Abs. 1 VRP nicht ausdrücklich statuiert]: Art. 33 Abs. 3 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG, und Art. 111 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht, Bundesgerichtsgesetz; SR 173.110, BGG, in Verbindung mit Art. 89 Abs. 1 Ingress und lit. a BGG, BGer 1C_33/2017 vom 23. Juni 2017 E. 3.2 mit Hinweisen, Marantelli/Huber, in: Waldmann/Weissenberger [Hrsg.], Praxiskommentar Verwaltungsrechtspflegegesetz, 2. Aufl. 2016, Art. 48 Rz. 22 f., H. Seiler, in: derselbe/von Werdt/Güngerich/oberholzer [Hrsg.], Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2015, Art. 89 Rz. 29 ff., und M. Bertschi, in: A. Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 21 Rz. 29 ff.). Die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 ist abzuweisen und der Beschwerdeführer 2 im vorliegenden Verfahren in der Sache nicht zu hören.

4. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin 1 (act. 1, S. 4-6 Ziff. III/1) kann weiter weder der Vorinstanz noch der Beschwerdebeteiligten punkto Geschossfläche eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (Begründungspflicht) vorgeworfen werden (vgl. hierzu Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft; SR 101, BV, Art. 4 lit. c der Verfassung des Kantons St. Gallen; SR 131.225, sGS 111.1, KV, und Art. 6 Ziff. 1 der Europäischen Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten; SR 0.101, EMRK, Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP sowie BGer 2C_961/2017 vom 21. Februar 2018 E. 3.1, BGer 1C_353/2017 vom 10. Januar 2018 E. 3.2, BGer 8C_606/2017 vom 7. November 2017 E. 3.2 und VerwGE B 2015/309 vom 26. April 2017 E. 2.1 je mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Die Beschwerdeführerin 1 hat in ihrer Einspracheergänzung vom 25. August 2017 (act.



7/6/10) die Erweiterung der Geschossfläche nicht gerügt. Damit tut nichts zur Sache, ob gemäss der Beschwerdeführerin 1 (vgl. Rekurschrift vom 8. November 2017, act. 7/1, S. 6 Ziff. III/5) im Einspracheentscheid vom 23. Oktober 2017 (act. 7/6/14) die Erweiterung der Geschossfläche im Dachgeschoss nicht beziffert wurde. Ungeachtet dessen hat die Beschwerdebeteiligte die anrechenbaren Geschossflächen im Einspracheentscheid aufgeführt (S. 4 f.).

5. Die Beschwerdeführerin 1 rügt zudem (act. 1, S. 9-13 Ziff. III/4), die geplante Dachterrasse sei weder architektonisch gut gestaltet noch passe sie sich in die Umgebung ein. Sie sei verunstaltend. Durch die Nichtanwendung von Art. 47 Abs. 2 BauR habe die Vorinstanz das rechtliche Gehör und die Gemeindeautonomie verletzt und den gesetzlich gebotenen Ermessensspielraum unterschritten.

5.1. Soweit die Beschwerdeführerin 1 unter Berufung auf Art. 47 Abs. 2 des Baureglements der Z.__; __, BauR: "Dachaufbauten und –einschnitte sind architektonisch gut zu gestalten.") geltend macht, das geplante Flachdach passe nicht in die bestehende Dachlandschaft des Quartiers am V.__weg, lässt sie ausser Acht, dass sich Art. 47 Abs. 2 BauR lediglich auf "Dachaufbauten" und "Dacheinschnitte" bezieht. Diese Bestimmung bezweckt im Zusammenspiel mit Art. 47 Abs. 1 BauR neben dem nutzungsbeschränkenden Motiv in gestalterischer Hinsicht, dass das Dach als zusammenhängende Fläche erhalten und wahrnehmbar bleibt. Daraus ergibt sich aber nicht, dass Flachdächer in der Wohnzone W1 per se verboten wären. Als eigentlicher "Dachaufbau" kommt einzig die geplante Brüstung auf der projektierten (Dach-)Terrasse auf dem zweiten Vollgeschoss in Frage. Solche Brüstungen sind bei Flachdachbauten gemäss dem Wortlaut von Art. 47 Abs. 3 BauR ("Bei Flachdachbauten gelten als Dachaufbauten Bauteile, welche über einen von den Fassaden [mit Einschluss der Brüstung von 1 m über der Gebäudehöhe] unter 45° a. T. ansteigenden Neigungswinkel hinausragen.") indessen (siehe auch Art. 37 Abs. 2 BauR), wie hier (vgl. die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in E. 6 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 14 f.), solange als Teil der Fassade und damit nicht als "Dachaufbau" zu betrachten, als sie nicht mehr als 1.00 m hoch sind. Bereits aus diesem Grund ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz Art. 47 Abs. 2 BauR die Anwendung im konkreten Fall versagte resp. dieser Bestimmung neben Art. 99 PBG keine selbständige Bedeutung zusprach. Demzufolge kann



dahingestellt bleiben, ob es sich bei Art. 47 Abs. 2 BauR um eine unzulässige positive Gestaltungsvorschrift handelt (vgl. hierzu VerwGE B 2008/143; B 2008/149 vom 14. Mai 2009 E. 3.1.5 mit Hinweisen, allerdings in Bezug auf Art. 93 Abs. 4 BauG, www.gerichte.sg.ch, vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil BGer 1C_519/2012 vom 14. August 2013 E. 2.5), weshalb die von der Beschwerdeführerin 1 in diesem Zusammenhang erhobenen Rügen (Gehörsverletzung, Verstoss gegen Gemeindeautonomie, Ermessensunterschreitung) von vornherein ins Leere stossen.

5.2. Im Rahmen der in der Beschwerde vorgetragenen Kritik zu prüfen bleibt, ob ein Verstoss gegen das Verunstaltungsverbot (Art. 99 Abs. 1 PBG) vorliegt. Diesbezüglich kam die Vorinstanz in Erwägung 5.2.2 des angefochtenen Entscheides (act. 2, S. 14) zum Schluss, dass sich der geplante Umbau in das vorliegende, insbesondere mit Blick auf die Dachformen, heterogene Quartierbild gut einfüge und dieses nicht verunstalte. Inwiefern diese Auffassung rechtsfehlerhaft (Art. 61 Abs. 1 und 2 VRP) sein sollte, ist nicht erkennbar (vgl. dazu Augenscheinprotokoll vom 7. März 2018 mit Fotografien, act. 7/10 f., und Juristische Mitteilungen des Baudepartements des Kantons St. Gallen 2008/I/5, S. 25 ff., 2002/41, S. 32 ff., sowie B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 1024 ff., allerdings in Bezug auf Art 93 BauG). Von einer einheitlichen Siedlung und damit "einem singulären Eingriff in ein bestehendes Ensemble" kann – entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin – keine Rede sein. Daran ändert nichts, dass die mehrstöckigen Flachdachbauten auf Parzelle Nr. 2__, welche sich rund 30 m nordwestlich vom Baugrundstück entfernt am Ende des V.__wegs befinden (www.geoportal.ch), neu erstellt wurden. Selbst die lediglich zu erwartende bauliche Entwicklung in der Umgebung darf in die ästhetische Beurteilung einbezogen werden (vgl. B. Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, St. Gallen 2001, S. 131). Im Übrigen gelten in der Wohnzone W1 keine positiven Gestaltungs- oder Einfügungsvorschriften (vgl. hierzu VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012 E. 3.2.3 und VerwGE B 2009/112 vom 24. Februar 2010 E. 3.4, www.gerichte.sg.ch).

6. Die Beschwerdeführerin hält sodann dafür (act. 1, S. 13-17 Ziff. III/5), der zusätzliche Brüstungsaufbau und die zusätzliche neue Terrassennutzung führten zu übermässigen Immissionen durch Lärm, Rauch, akustische und visuelle Beobachtung sowie Sicht- und Lichtentzug im Sinn von Art. 684 ZGB.



6.1. Laut Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen, unter anderen durch Luftverunreinigungen, üblen Geruch, Lärm, Schall oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht (Art. 684 Abs. 2 ZGB). Bei der Abgrenzung zwischen zulässiger und unzulässiger (d.h. übermässiger) Immission ist die Intensität der Einwirkungen massgebend. Diese beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die beurteilende Instanz hat eine sachlich begründete Abwägung der Interessen vorzunehmen, wobei sie den Massstab des Empfindens eines Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation zugrunde zu legen hat. Bei dem nach Recht und Billigkeit zu treffenden Entscheid sind nicht bloss Lage und Beschaffenheit der Grundstücke sowie der Ortsgebrauch zu berücksichtigen; es ist die individuell konkrete Interessenlage umfassend zu würdigen: Alle in der einzelnen Streitsache ins Gewicht fallenden Umstände sind auf ihre Erheblichkeit hin zu prüfen, wobei stets zu beachten bleibt, dass **Art. 684 ZGB** als nachbarrechtliche Norm in erster Linie der Herstellung eines nachbarlichen Interessenausgleichs dienen soll. Verboten sind nicht nur schadenverursachende, sondern auch bloss lästige (übermässige) Einwirkungen (vgl. VerwGE B 2014/130 vom 27. November 2015 E. 4.2.3 mit Hinweis auf BGE 127 III 223 E. 4a, www.gerichte.sg.ch, vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil BGer 5A_47/2016 vom 26. September 2016). Neben den in Art. 684 Abs. 2 ZGB beispielhaft als verboten aufgezählten materiellen Immissionen (Lärm usw.) und den negativen Immissionen (Lichtentzug usw.) untersagt die Rechtsprechung auch ideelle oder immaterielle Immissionen. Darunter sind Zustände oder Handlungen auf dem Ausgangsgrundstück zu verstehen, die das seelische Empfinden der Nachbarn verletzen, unangenehme psychische Eindrücke (wie zum Beispiel Ekel, Abscheu oder Angst) erwecken. Übermässig und folglich verboten sind ideelle Immissionen, wenn bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit ein erhebliches, ständig fühlbares Unbehagen verursacht wird. Die Immission soll für jeden übermässig sein, der sich in der Lage des Klägers befindet (vgl. VerwGE B 2016/215 vom 22. Februar 2018 E. 14 mit Hinweis auf VerwGE B 2015/277; B 2015/280 vom 28. März 2017 E. 8 mit Hinweis auf BGer 5A_47/2016 vom 26. September 2016 E. 2.1 und 4.3 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch). Art. 684 ZGB verschafft indes keinen Anspruch, dass in einem



Einfamilienhausquartier den Nachbarn die Einsicht auf Sitzplätze und Gärten verunmöglicht wird (vgl. VerwGE B 2009/21 vom 11. Mai 2010 E. 2.4.3 mit Hinweis, www.gerichte.sg.ch). Eine durch rechtskräftigen Entscheid einer Verwaltungsbehörde bewilligte Baute verursacht in der Regel keine übermässigen Immissionen im Sinne von Art. 684 ZGB (vgl. BGer 5A_47/2016 vom 26. September 2016 E. 2.2 mit Hinweisen). Öffentlich-rechtliche Bewilligungen sind dann nicht mehr allein massgebend für die Beurteilung der übermässigkeit, wenn die Behörde per Ausnahmbewilligung ein Abweichen von den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gewährt und womöglich die Interessen der Nachbarn nicht umfassend berücksichtigt (vgl. T. Göksu, in: Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, ZGB 684 Rz. 14).

6.2. Zunächst ist der Beschwerdeführerin 1 beizupflichten, dass die projektierte Terrassennutzung, soweit es die Witterung zulässt, insoweit zeitweise zu einer gewissen Ausweitung der Wohnnutzung (Einfamilienhaus) führen kann, als dafür mehr Aussenraum (46 m²) zur Verfügung steht. Auch tritt die Terrasse auf dem zweiten Vollgeschoss wegen der bestehenden Überschreitung der Geschossigkeit sowie der Unterschreitung des kleinen Grenzabstands gegenüber der Parzelle Nr. 3__ um 0.11 m bis 0.07 m (vgl. Einspracheentscheid vom 23. Oktober 2017, act. 7/6/14, S. 6 f.) überhöht in Erscheinung. Von übermässigen Immissionen im Sinn von Art. 684 ZGB durch die Terrassennutzung und die dafür erforderliche Brüstung kann aber, selbst unter Berücksichtigung einer allfälligen – nicht mit Sicherheit voraussehbaren (vgl. hierzu Rey/strebel, in: Honsell/Vogt/geiser [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 5. Aufl. 2015, Art. 684 Rz. 12) – künftigen Wohnnutzung des derzeit unüberbauten Nordwestteils der Parzelle Nr. 3__, nicht gesprochen werden. Wie die Vorinstanz in Erwägung 7.2.1 f. des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 16 f.) nachvollziehbar dargetan hat, entspricht die geplante Nutzung dem üblichen Ortsgebrauch in einem Einfamilienhausquartier. Solche Anlagen lösen bei Personen mit normaler durchschnittlicher Empfindlichkeit kein erhebliches Unbehagen aus. Auch verursachen sie keine übermässigen Lärm- oder Geruchsimmissionen. Darüber hinaus wird der Schattenwurf durch das geplante Flachdach im Vergleich zum bisherigen Satteldach verringert, selbst wenn davon ausgegangen würde, dass die projektierte Brüstung nicht lichtdurchlässig ausgestaltet würde. Diesbezüglich wird von der Beschwerdeführerin 1 überdies nicht behauptet und ist auch nicht erkennbar, dass der



Schattenwurf des bestehenden Einfamilienhauses auf Parzelle Nr. 1__ zu übermässigen Immissionen auf dem Grundstück Nr. 3__ geführt hätte.

7. Die Beschwerdeführerin 1 stellt sich ferner auf den Standpunkt (act. 1, S. 6-9 Ziff. III/ 2 f.), der strittige Umbau erfülle die Anforderungen an die Bestandes- und Erweiterungsgarantie hinsichtlich der Grenz- und Strassenabstände sowie der Gebäudehöhe nicht. Die Vorinstanz sei in dieser Hinsicht teilweise ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen.

7.1. Die Bestandes- und Erweiterungsgarantie ergibt sich aus der verfassungsmässigen Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV, vgl. VerwGE B 2012/234 vom 12. Februar 2014 E. 5.2, www.gerichte.sg.ch). Innerhalb der Bauzone sind Bestand und Erneuerung formell rechtskräftig erstellter Bauten und Anlagen, die den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen, gewährleistet (Art. 109 Abs. 1 PBG). Soll ein bestandesgeschütztes rechtswidriges Bauwerk umgebaut, zweckverändert oder erweitert werden, ist dies nach Art. 109 Abs. 2 Satz 1 PBG nur zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Ausmass verletzt wird. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur, wenn weder der Schutzzweck der Norm erheblich beeinträchtigt noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss (vgl. VerwGE B 2013/252 vom 28. Mai 2015 E. 3.1 mit Hinweisen, www.gerichte.sg.ch, insbesondere auf VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 E. 5.1 f., in: GVP 2011 Nr. 18). Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt unter anderem beim Anbringen einer Wärme- oder Schalldämmung vor (Art. 109 Abs. 2 Satz 2 PBG).

7.2. Zunächst trifft es gemäss der Beschwerdeführerin 1 (vgl. Rekurschrift vom 8. November 2017 (act. 7/1, S. 4 Ziff. III/1) zwar zu, dass jener Teil der Nordostfassade (oberstes Vollgeschoss), welcher bisher einen Strassenabstand zum V.__weg, Gemeindestrasse zweiter Klasse, von 4.13 m bis 4.00 m aufwies und den massgeblichen Strassenabstand von 4.00 m wahrte (vgl. Art. 30 Abs. 1 BauR), neu



durch die projektierte, 0.14 m breite Aussenisolation den vorgeschriebenen Strassenabstand unterschreitet. Nach dem Gesagten – und in Einklang mit den Ausführungen der Beschwerdebeteiligten im Einspracheentscheid vom 23. Oktober 2017 (act. 7/6/14, S. 8), auf welche sich die Beschwerdeführerin 1 beruft – handelt es sich dabei indessen nicht um eine Vermehrung, sondern um eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit, da der Strassenabstand gegenüber dem V.__weg an der Nordostfassade (3.64 m bis 4.55 m) bereits bisher verletzt war (vgl. zu den bestehenden Abstandsverletzungen die unbestrittenen Ausführungen der Beschwerdebeteiligten im Einspracheentscheid vom 23. Oktober 2017, act. 7/6/14, S. 6) und der strittige Umbau zu keiner Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt. Wie die Beschwerdeführerin 1 im Übrigen selbst eingeräumt hat (act. 1, S. 7 Ziff. III/2), wird die Rechtswidrigkeit bezüglich des Strassenabstands durch die geplante Aussenisolation (vgl. Situations- und Grundrissplan je vom 7. August 2017, act. 7/6/2 und 4) nicht wesentlich verstärkt (vgl. Art. 109 Abs. 2 Satz 2 PBG). Dies gilt selbstredend auch für die Unterschreitung des Grenzabstandes (Nordwest-, Südost- und Südwestfassade). Ferner kann der Vorinstanz auch in diesem Zusammenhang keine Verletzung der Begründungspflicht vorgeworfen werden (vgl. E. 4.3 des angefochtenen Entscheids, act. 2, S. 11, und Hinweise in E. 4 hiavor).

7.3. Weiter steht fest (vgl. Einspracheentscheid vom 23. Oktober 2017, act. 7/6/14, S. 6 f., unbestritten), dass das bestehende Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück Nr. 1__ mit einer Gebäudehöhe von 6.77 m die maximal zulässige Gebäudehöhe in der Wohnzone W1 von 5 m (Art. 13 und Art. 37 Abs. 1 BauR in Verbindung mit Art. 60 BauG) überschreitet und unzulässigerweise anstatt einem Vollgeschoss (Art. 13 in Verbindung mit Art. 33 ff. BauR) drei Vollgeschosse aufweist. In dieser Hinsicht hat die Vorinstanz in Erwägung 4.2.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 11) zutreffend festgehalten, dass sowohl die Gebäudehöhe als auch die Anzahl Vollgeschosse durch den Umbau unverändert bleiben (vgl. Plan "Ansichten & Schnitt" vom 7. August 2018, act. 7/6/5). Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt damit in diesem Zusammenhang lediglich insoweit vor, als das projektierte Flachdach auf der Südfassade des obersten Geschosses auf einer Länge von maximal zwei Metern bis zu 0.60 m über das bestehende Satteldach hinausragt und die Gebäudehöhe sowie die Geschossigkeit durch diesen Bauteil zusätzlich überschritten werden. Angesichts dessen, dass sich die Firsthöhe (Art. 13 in Verbindung mit Art. 38 BauR) durch die



Erstellung des Flachdachs um 0.88 m verringert und das Dachgeschoss in diesem Bereich unverändert als Garage genutzt werden soll, ist diese Verstärkung der Rechtswidrigkeit indessen als unwesentlich einzustufen.

7.4. Soweit die Beschwerdeführerin 1 im Weiteren vorbringt, die geplante Terrassennutzung (inkl. Brüstung) auf dem zweiten Vollgeschoss führe zu einer Vermehrung und Verstärkung der Rechtswidrigkeit, ist zum einen nicht ersichtlich, inwiefern die Nutzung dieses Aussenraums zu einer Vermehrung der Rechtswidrigkeit führen soll, ist die Ausnützungsziffer doch unbestrittenermassen eingehalten (vgl. Einspracheentscheid vom 23. Oktober 2017, act. 7/6/14, S. 4 f.). Zum anderen wurde bereits dargelegt (vgl. Erwägung 5 f. hiervor), dass sich die geplante Baute gut in die Umgebung einfügt und die Nutzung der Terrasse auf dem zweiten Vollgeschoss zu keinen übermässigen Immissionen auf dem Grundstück Nr. 3__ führt, wenngleich der Boden der Terrasse um 0.10 m erhöht und darauf eine 1.00 m hohe Brüstung erstellt werden soll. Gesamthaft betrachtet ist es demnach nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz nicht von einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit ausging und die Neuerungen im Lichte der Bestandes- und Erweiterungsgarantie betrachtet als zulässig erachtete.

Damit ist auch die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 abzuweisen.

8. [...]

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:

- 1.** Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 wird abgewiesen.
- 2.** Die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 wird abgewiesen.
- 3.** Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten von CHF 3'500 unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 4'500. Der Restbetrag von CHF 1'000 wird ihnen zurückerstattet.
- 4.** Die Beschwerdeführer entschädigen die Beschwerdegegnerinnen für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 2'000 zuzüglich vier Prozent Barauslagen und 7.7% Mehrwertsteuer unter solidarischer Haftbarkeit.

Publikationsplattform



St.Galler Gerichte

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Zürn

Bischofberger