



<b>Fall-Nr.:</b>	B 2020/216
<b>Stelle:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Rubrik:</b>	Verwaltungsgericht
<b>Publikationsdatum:</b>	01.06.2021
<b>Entscheiddatum:</b>	19.05.2021



## Entscheid Verwaltungsgericht, 19.05.2021

**Baubewilligung (Dachaufstockung mit Ausbau des Dachgeschosses). Das Verwaltungsgericht hielt fest, der Begriff "Oberkant fertig Boden" in Art. 27 Abs. 3 lit. a des kommunalen Baureglements (BauR) mache deutlich, dass im Boden integrierte Anlageteile (wie etwa Leitungen für Strom und Wasser sowie Bodenheizungsrohre) bei der Bemessung der Kniestockhöhe im Sinn dieser Bestimmung ausser Betracht bleiben sollen. Ein triftiger Grund, eine von diesem klaren Wortlaut abweichende Interpretation der Bestimmung zuzulassen, sei nicht erkennbar. Das BauR lege auch nicht fest, welche Stärke der Boden maximal aufweisen dürfe, um noch als Boden im Sinn dieser Bestimmung gelten zu können. Der Einwand, dass die Leitungen für die Dachentwässerung keinen Zweck des Bodens erfüllen würden, sondern Bestandteil des Dachs seien, treffe insofern nicht zu, als die Ableitung des Dachwassers als Funktion nicht auf das Dach beschränkt bleibe, sondern vielmehr auch das Haus als solches betreffe, indem auf der ganzen Höhe desselben der Dachwasserabfluss stattfinde. Nicht entscheidend sei dabei, ob der Abfluss ausserhalb (in offenen Rohren) oder innerhalb des Hauses (im Fussboden) erfolge, zumal sich hieraus keine für oder gegen das hier streitige Vorliegen eines dritten Vollgeschosses sprechenden Argumente ableiten liessen. Zum weiteren Einwand, ein Dachgeschoss müsse die lichte Raumhöhe von 2.3 m auf der gesamten Fläche einhalten, da das BauR keine entsprechende Prozentzahl festlege, merkte das Verwaltungsgericht an, dass es die Dachschrägen in Räumen unmittelbar unter einem Satteldach oftmals nicht erlauben würden, eine lichte Raumhöhe von 2.3 m über der gesamten Bodenfläche einzuhalten, so dass sich die Festlegung eines entsprechenden Prozentwerts aufgedrängt habe. Es lasse sich nicht beanstanden, dass die Vorinstanz eine Einhaltung der Raumhöhe von 2.3 m auf knapp zwei Dritteln der Bodenfläche als mit dem BauR vereinbar eingestuft habe. Nachdem das streitige Bauprojekt die Vorgaben des BauR erfülle, bestehe kein Anlass für eine Beanstandung des angefochtenen Entscheids (Verwaltungsgericht, B 2020/216).**

**Entscheid vom 19. Mai 2021**

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;  
Gerichtsschreiber Schmid



## St.Galler Gerichte

Verfahrensbeteiligte

**A.\_\_ und B.\_\_,**

**C.\_\_ und D.\_\_,**

**E.\_\_,**

**Beschwerdeführer,**

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Oliver Wittibschlager, Auer & Wittibschlager,  
Obere Bahnhofstrasse 48, 9500 Wil,

gegen

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

**Vorinstanz,**

und

**F.\_\_,**

**Beschwerdegegner,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Fatih Aslantas, LL.M., Forrer Lenherr Bögli &  
Partner, Bahnhofstrasse 7, 8570 Weinfelden,

sowie

**Politische Gemeinde X.\_\_,** Baukommission,

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand



### Baubewilligung (Dachaufstockung mit Ausbau des Dachgeschosses)

#### Das Verwaltungsgericht stellt fest:

##### A.

##### A.a.

F. \_\_ ist Eigentümer von Grundstück Nr. 0000 \_\_, Grundbuch X. \_\_, in Y. \_\_. Es liegt in der Wohnzone W2 und ist mit einem Einfamilienhaus (EFH) überbaut. Mit Gesuch vom 13. März 2020 beantragte F. \_\_ bei der Baukommission X. \_\_ die Aufstockung des bestehenden Flachdach-EFH mit einem Dachgeschoss. Das Gesuch sieht vor, die Dachwasserableitungen des geplanten Satteldachs im Bodenaufbau (über dem bestehenden Flachdach) auf den bestehenden Fallstrang zu führen, was einen höheren Bodenaufbau über dem Flachdach erfordert. Innert der Auflagefrist erhoben A. \_\_ und B. \_\_ (Grundstück Nr. 0001 \_\_), C. \_\_ und D. \_\_ (Grundstück Nr. 0002 \_\_) und E. \_\_ (Grundstück Nr. 0003 \_\_) als Eigentümer benachbarter Grundstücke gemeinsam Einsprache gegen das Bauvorhaben. Sie beanstandeten, dass der Kniestock des geplanten Dachgeschosses das höchstzulässige Mass überschreite, weshalb kein Dach-, sondern ein weiteres Vollgeschoss vorliege. Drei Vollgeschosse seien in der Zone W2 nicht bewilligungsfähig. Sodann weise das geplante Dachgeschoss auch eine zu geringe lichte Höhe auf.

##### A.b.

Mit Beschluss vom 2. Juni 2020 erteilte die Baukommission X. \_\_ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen und wies die gemeinsame Einsprache ab. Zur Begründung hielt sie unter anderem fest, der Kniestock werde stets ab Oberkante fertig Boden gemessen. Er weise eine Höhe von 1.2 m auf und sei damit regelkonform. Auch die Gebäudehöhe sei eingehalten und die lichte Raumhöhe des Dachgeschosses liege auf einer Fläche von rund zwei Dritteln der Bodenfläche bei 2.3 m oder darüber, womit die wohnhygienischen Anforderungen erfüllt seien (act. G 1 Beilage). Den von Rechtsanwalt lic. iur. Oliver Wittibschlager, Wil, namens der Einsprecher erhobenen Rekurs (act. G 7/1, 7/3) wies das Baudepartement des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 9. Oktober 2020 ab und auferlegte den Rekurrenten die amtlichen Kosten von CHF 3'000 sowie die ausseramtliche Entschädigung des Rekursgegners (Baugesuchsteller) von CHF 2'760 (act. G 2).



### **B.**

#### **B.a.**

Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Wittibschlager für A.\_\_ und B.\_\_, C.\_\_ und D.\_\_ sowie E.\_\_ mit Eingabe vom 27. Oktober 2020 Beschwerde mit den Rechtsbegehren, der Rekursentscheid sowie der Einspracheentscheid bzw. die Verfügung vom 5./8. Juni 2020 (Beschluss vom 2. Juni 2020) seien aufzuheben, das entsprechende Baugesuch abzuweisen und keine Baubewilligung zu erteilen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschwerdegegners (act. G 1).

#### **B.b.**

In der Vernehmlassung vom 30. November 2020 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid (act. G 6). Rechtsanwalt lic. iur. Fatih Aslantas, LL.M, Weinfelden, beantragte für den Beschwerdegegner in der Eingabe vom 23. Dezember 2020 Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Beschwerdeführer (act. G 9). Die Beschwerdebeteiligte beantragte in der Vernehmlassung vom 7. Januar 2021 Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne. Zur Begründung verwies sie auf die Vorakten (act. G 10).

#### **B.c.**

In den Stellungnahmen vom 25. Januar und 9. Februar 2021 bestätigten die Beschwerdeführer (act. G 12) und der Beschwerdegegner (act. G 14) ihre Standpunkte.

#### **B.d.**

Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

#### **1.**

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer der Liegenschaften Nrn. 0001\_\_ (Beschwerdeführer 1), 0002\_\_ (Beschwerdeführer 2) und 0003\_\_ (Beschwerdeführer 3) und Empfänger des angefochtenen Entscheids zur Ergreifung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Soweit der Beschwerdegegner die Legitimation der Beschwerdeführer 1 als überprüfungsbedürftig erachtet (act. G 9 S. 2), ist



festzuhalten, dass deren Grundstück Nr. 0001\_\_ unmittelbar neben dem Grundstück Nr. 0000\_\_ des Beschwerdegegners liegt. Von daher kann ihre Legitimation nicht in Frage gestellt sein. Weitere Anhaltspunkte/Gründe für eine fehlende Legitimation werden weder geltend gemacht noch sind solche ersichtlich. Die Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 27. Oktober 2020 (act. G 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt die formellen und inhaltlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist - soweit damit nicht auch die Aufhebung des als mitangefochten geltenden Einspracheentscheides bzw. der Verfügung vom 5./8. Juni 2020 (Beschluss vom 2. Juni 2020) beantragt wird ("Devolutiveffekt"; BGE 134 II 142 E. 1.4; BGer 1C\_166/2013 vom 27. Juni 2013 E. 1.1 und 2C\_204/2015 vom 21. Juli 2015 E. 1.2) - einzutreten.

Der erstinstanzliche Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 2. Juni 2020 erging nach Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) am 1. Oktober 2017. Auf das strittige Bauvorhaben ist somit das PBG grundsätzlich anwendbar, soweit dessen Bestimmungen unmittelbar anwendbar sind und im vorliegenden Zusammenhang überhaupt zum Tragen kommen. Davon abgesehen sind weiterhin das Baureglement 2012 Ortsteile O.\_\_, P.\_\_, Y.\_\_, genehmigt am 14. Dezember 2012 (BauR), sowie gegebenenfalls das bis 30. September 2017 in Kraft gewesene Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (nGS 32-47, BauG) anwendbar (vgl. auch VerwGE B 2020/10 vom 14. September 2020 E. 5). Soweit die Beschwerdeführer vorliegend auf Art. 84 f. PBG verweisen (act. G 1 S. 11), ist festzuhalten, dass das BauR bislang noch nicht an das neue Recht angepasst worden ist. Von den neuen PBG-Regelungen kann wie erwähnt nur Gebrauch gemacht werden, sofern sie direkt anwendbar sind (vgl. dazu Anhang zum Kreisschreiben des Baudepartements "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017). Dies ist bei den Art. 84 f. PBG nicht der Fall, weshalb für die Klärung der Frage der Zulässigkeit des streitigen Dachaufbaus (mit Ausbau des Dachgeschosses) neben dem BauR gegebenenfalls das alte BauG heranzuziehen ist (vgl. auch VerwGE B 2020/10 a.a.O.).

## 2.

### 2.1.

Nach Art. 7 Abs. 1 BauR sind in der Zone W2 zwei Vollgeschosse bei einer Gebäudehöhe von 7.5 m und einer Firshöhe von 11 m zulässig. Unbestritten ist vorliegend, dass der geplante Dachaufbau in Form eines Giebeldachs - mit zwei 8.63 m langen Gauben auf der Längsseite - eine gesamte Gebäudehöhe von 6.97 m zur Folge



haben wird. Die nach BauR in der W2 zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m wird damit unterschritten werden. Streitig ist unter anderem, ob das Gebäude des Beschwerdegegners nach Realisierung des geplanten Dachaufbaus drei statt der zulässigen zwei Vollgeschosse aufweisen wird, wie es die Beschwerdeführer geltend machen (vgl. act. G 1 S. 5-11). Gemäss Art. 27 Abs. 1 BauR zählt als Vollgeschoss jedes Stockwerk, das weder als Untergeschoss noch als Dachgeschoss gilt. Als Dachgeschosse gelten nach Art. 27 Abs. 3 lit. a BauR Geschosse, welche im Dachraum liegen und einen Kniestock, von Oberkant fertig Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut gemessen, von höchstens 1.2 m aufweisen. Dachvorschriften haben zum Zweck, die Wohnfläche im Dachraum zu beschränken und beinhalten dementsprechend eine Nutzungsbeschränkung im Dachraum. Ganz allgemein schützen Vorschriften über Geschosszahl, Gebäudehöhe und Gebäudelänge öffentliche und private nachbarliche Interessen. Die öffentlichen Interessen liegen vorab im Bereich der Sicherheits-, Gesundheits- und Feuerpolizei, aber auch darin, die Veränderung des baulichen Charakters der Ortschaften durch zu hohe Gebäude zu verhindern bzw. das Erscheinungsbild einer Baute zu beeinflussen (vgl. VerwGE B 2004/120 vom 25. Januar 2005 E. 2b/bb zweiter Absatz).

### 2.2.

Die Vorinstanz legte im angefochtenen Entscheid dar, über der heutigen, 20 cm starken Betondecke des Flachdachgebäudes des Beschwerdegegners solle (gemäss Bauprojekt) ein zusätzlicher Bodenaufbau von insgesamt 38 cm (Höhe) vorgenommen werden, woraus eine neue Bodenstärke von total 58 cm entstehe. Die Argumentation der Beschwerdeführer, eine derart dicke - für ein EFH zugegebenermassen unübliche - Bodenstärke zwischen Ober- und Dachgeschoss müsse dazu führen, dass der "unnötige" Teil des Bodens zur Kniestockhöhe hinzugezählt werde, sei allerdings nicht nachvollziehbar. Zum einen sei es nach dem klaren Wortlaut von Art. 27 Abs. 3 lit. a BauR so, dass die Höhe des Kniestocks von Oberkant fertig Boden bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut (also aussen) gemessen werde; die dabei zulässige Höhe von 1.2 m sei beim streitigen Projekt unbestrittenermassen eingehalten. Und zum anderen sei es allein Sache des Bauherrn zu entscheiden, mit welcher Stärke er seine Zwischenböden ausführen wolle. Dabei sei aufgrund der vorgegebenen Gebäude- und Firsthöhe klar, dass die Raumhöhen umso geringer ausfallen müssten, je dicker die Böden zwischen den einzelnen Geschossen erstellt würden. Im Weiteren umfassten die beiden Dachaufbauten weniger als die Hälfte der jeweiligen Dachflächen und würden den Charakter des Dachs nicht beeinträchtigen (act. G 2 S. 7 f.).



### 2.3.

Die Beschwerdeführer wenden unter anderem ein, das äussere Erscheinungsbild der geplanten Baute vermittele zum einen den Eindruck von drei Vollgeschossen, obschon in der W2 nur zwei Vollgeschosse zulässig seien. Die Dachraumbestimmungen hätten auch zum Zweck, das äussere Erscheinungsbild zu limitieren. Es greife zu kurz, bei einem Dachaufbau in Form eines Giebeldachs allein zu prüfen, ob die Bestimmungen betreffend Vergrösserung der Nutzfläche eingehalten seien. Vielmehr sei der Dachaufbau zusätzlich in seiner Gesamtheit zu beurteilen. Insbesondere sei zu prüfen, ob er von seiner äusseren Erscheinung her ein drittes Vollgeschoss darstelle. Dies habe die Vorinstanz unterlassen, unter anderem indem sie nicht einmal einen Augenschein durchgeführt habe. Diese eingeschränkte Auslegung verletze Art. 27 Abs. 3 lit. a BauR. Entgegen der Vorinstanz lägen über der Decke Oberkant zweites Vollgeschoss vom Aufbau her die eigenständige Dachentwässerung sowie der eigentliche Boden des Dachgeschosses, nicht aber nur ein Boden mit einer Stärke von 58 cm. Nach den sinngemässen Erwägungen der Vorinstanz komme es einzig darauf an, dass ab Oberkant Boden ein Kniestock von 1.2 m eingehalten sein müsse, wohingegen die Höhe des Bodenaufbaus so dick/hoch sein dürfe, wie er wolle, solange die maximale Firsthöhe eingehalten sei. Diese Rechtsanwendung verletze Art. 27 Abs. 3 lit. a BauR. Aus dieser Bestimmung ergebe sich, dass ein Kniestock von 1.2 m und ein Bodenaufbau, nicht aber weitergehende technische Anlagen (Dachentwässerung) erlaubt seien. Da die Dachentwässerung funktional zum Dach gehöre, müsse deren Höhe auch zur Messweise des Kniestocks hinzugezählt werden; die 28 cm (Dachentwässerung) hätten sich innerhalb des maximal zulässigen Kniestocks von 1.2 m zu befinden. Da dies vorliegend nicht der Fall sei, liege ein Vollgeschoss und kein Dachgeschoss vor. Faktisch bestehe ein Kniestock von 1.48 m, da die Entwässerung nicht zum Boden gehöre. Ein üblicher Boden habe eine Höhe von rund 10 cm. Die unter dem Boden geführte Dachentwässerung stelle keinen notwendigen Bestandteil eines Bodenaufbaus dar und habe mit dem Boden und dessen Funktion nichts zu tun. Sie sei vielmehr Bestandteil des Dachs. Würde die Dachentwässerung über Regenwasserabläufe der Fassade entlang und nicht unter dem Boden abgeführt, wäre der Dachaufbau 28 cm weniger hoch. Dies belege, dass der Dachwasserablauf nicht zur Funktion des Bodens gehöre. Der Aufbau von 28 cm sei zudem aufgrund seiner Abmessungen (Höhe und Fläche) geeignet, für Nachbarn und Öffentlichkeit räumliche Folgen zu zeitigen. Die Mehrhöhe erstrecke sich über die gesamte umbaute Fläche. Im Weiteren folge aus Art. 84 f. PBG, dass Dachaufbauten und -einschnitte innerhalb des Dachraumes liegen müssten. Gemäss Art. 27 BauR i.V.m. Art. 85 PBG liege eine zulässige Dachaufbaute nur vor, wenn keine Bauteile ausserhalb des Dachraumes liegen würden. Ein Teil der Gauben überrage den Dachraum, was die maximale



Umhüllung überschreite und dementsprechend eine Verletzung von Art. 27 BauR i.V.m. Art. 85 PBG darstelle. Damit werde der geplante Dachaufbau auch aus diesem Grund zu einem Vollgeschoss (act. G 1, G 12).

### 2.4.

#### 2.4.1.

Die Beschwerdeführer beanstanden sinngemäss, dass die Vorinstanz keinen Augenschein durchgeführt habe (act. G 1 S. 5). Einen entsprechenden Antrag stellten sie im vorinstanzlichen Verfahren - wie auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren - nicht. Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Unbestrittene Tatsachen brauchen nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten ist (vgl. B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 50 zu Art. 12-13 VRP). Die tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den eingereichten Planunterlagen, dem Geoportal ([www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch)) und aus den übrigen Verfahrensakten; sie sind im Wesentlichen auch nicht umstritten. Für die Klärung der von den Beschwerdeführern angeführten Gegebenheiten, d.h. insbesondere der von ihr beanstandeten Höhe des Kniestocks und deren Auswirkungen, bedurfte es weder im vorinstanzlichen Verfahren noch im vorliegenden Beschwerdeverfahren eines Augenscheins, weshalb darauf auch verzichtet werden durfte.

#### 2.4.2.

Zutreffend ist der Hinweis der Beschwerdeführer (act. G 1 S. 4 f.), dass der Zweck von Dachraumvorschriften nicht nur in der Beschränkung der Wohnfläche im Dachraum liegt, sondern auch darin, die Veränderung des baulichen Charakters von Ortschaften durch zu hohe Gebäude zu verhindern bzw. das Erscheinungsbild einer Baute zu beeinflussen (vgl. vorstehende E. 2.1). So schreibt auch Art. 36 BauR vor, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Solaranlagen architektonisch gut zu gestalten sind und den Charakter des Daches nicht beeinträchtigen dürfen (Abs. 1). Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind sodann auf die Proportion der Dachfläche abzustimmen und dürfen die gesamte Erscheinung der einzelnen Dachflächen nicht dominieren (Abs. 2).



Vorliegend ergibt sich daraus, dass beim EFH des Beschwerdeführers nach Realisierung des geplanten Dachaufbaus möglicherweise zwar die Firsthöhe *der benachbarten Bauten* überschritten wird, doch stellt dies für sich allein noch keine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Baute und auch keine Veränderung des baulichen Charakters der Umgebung bzw. des Quartiers dar. Dies umso weniger, als die geplante Baute die in der Zone W2 zulässige Firsthöhe von 11 m (vgl. Art. 7 Abs. 1 BauR) bei Weitem nicht erreicht. Auch vermag der Dachaufbau allein durch den zusätzlich notwendigen Bodenaufbau von 38 cm auf dem bestehenden Flachdach (Dachentwässerung 28 cm und 10 cm Bodenaufbau) nicht als drittes Geschoss in Erscheinung zu treten, sondern er ist ohne Weiteres als Dachgeschoss erkennbar (vgl. act. G 7/5/7 [Plandarstellung Fassade/Schnitt 1:100] sowie act. G 7/5/17 Beilage 3). Durch den projektierten Aufbau ergibt sich bei der Dachentwässerung im Übrigen insofern keine Änderung, als diese schon heute über der Decke (Flachdach) des zweiten Vollgeschosses geführt wird. Die bestehende Dachentwässerung soll mithin weiterhin verwendet werden (vgl. act. G 9 S. 3 unten).

### 2.4.3.

Der Begriff "Oberkant fertig Boden" in Art. 27 Abs. 3 lit. a BauR macht deutlich, dass im Boden *integrierte* Anlageteile (wie etwa Leitungen für Strom und Wasser sowie Bodenheizungsrohre) bei der Bemessung der Kniestockhöhe im Sinn dieser Bestimmung ausser Betracht bleiben sollen. Ein triftiger Grund, eine von diesem klaren Wortlaut abweichende Interpretation der Bestimmung zuzulassen, ergibt sich aus den Eingaben der Beschwerdeführer nicht und ist auch nicht anderweitig erkennbar: Die Behauptung, dass "weitergehende technischen Anlagen" keine Bestandteile des Bodens darstellen würden (act. G 1 S. 7 unten), lässt sich mit der "Wirklichkeit" im Baubereich bzw. mit dem Umstand, dass Anlagen oftmals in den Boden integriert sind und damit auch Bestandteil desselben bilden, nicht in Einklang bringen. So legt Art. 27 Abs. 3 lit. a BauR denn auch nicht fest, welche Stärke der Boden maximal aufweisen darf, um noch als Boden im Sinn dieser Bestimmung gelten zu können. Wenn die Beschwerdeführer im Weiteren einwenden, dass die Leitungen für die Dachentwässerung keinen Zweck des Bodens erfüllen würden, sondern Bestandteil des Dachs seien (act. G 1 S. 9), trifft dies insofern nicht zu, als die Ableitung des Dachwassers als Funktion nicht auf das Dach beschränkt bleibt, sondern vielmehr auch das Haus als solches betrifft, indem auf der ganzen Höhe desselben der Dachwasserabfluss stattfindet. Nicht entscheidend erscheint dabei, ob der Abfluss ausserhalb (in offenen Rohren) oder innerhalb des Hauses (u.a. im Fussboden des neuen Dachgeschosses) erfolgt, zumal sich hieraus keine für oder gegen das



behauptete Vorliegen eines dritten Vollgeschosses sprechenden Argumente ableiten liessen.

### 2.4.4.

Der von den Beschwerdeführern zitierte VerwGE B 2018/99 vom 13. Januar 2019 (act. G 1 S. 9 f.; zum Teil irrtümlich als VerwGE B 2004/120 E. 2b/bb benannt) betraf unter anderem die Frage, ob ein Sonnensegel im Melde- oder im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu bewilligen sei. Hierzu ist anzumerken, dass es bei der Dachentwässerung - anders als beim Sonnensegel - um eine im Boden integrierte Anlage geht, worauf der Rechtsvertreter des Beschwerdegegners zu Recht hinweist (act. G 9 S. 6). Sodann sind, wie bereits erwähnt (vorstehende E. 1 zweiter Absatz), die von den Beschwerdeführern angeführten Art. 84 f. PGB vorliegend gar nicht anwendbar. Dementsprechend lässt sich aus diesen Bestimmungen entgegen der von ihnen vertretenen Auffassung (act. G 1 S. 10 f.) auch keine verbindliche Regelung des Dachraums ableiten. Im Weiteren sah das dem Verfahren B 2018/99 zugrunde liegende Baureglement (Art. 7 Abs. 4) explizit vor, dass Brüstungen, Vordächer über dem Dachgeschoss und Einrichtungen zum Schutz vor Witterung die Umhüllung nicht überschreiten dürfen (vgl. VerwGE B 2018/99 a.a.O. E. 5.3.1 zweiter Absatz). Demgegenüber kennt das vorliegend anwendbare BauR keine solche Regelung, weshalb eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Im Übrigen war auch im erwähnten Verfahren das PBG nicht unmittelbar anwendbar (vgl. VerwGE B 2018/99 a.a.O. E. 5.3.3 am Schluss). Hieraus lässt sich somit nichts zugunsten des Standpunktes der Beschwerdeführer ableiten. Der weitere Hinweis der Beschwerdeführer, wonach der Aufbau von 28 cm aufgrund seiner Abmessungen (Höhe und Fläche) geeignet sei, für Nachbarn und Öffentlichkeit räumliche Folgen zu zeitigen, zumal die Mehrhöhe sich über die gesamte umbaute Fläche erstreckt (act. G 1 S. 10), vermag an der dargelegten Beurteilung nichts zu ändern. Nachdem das streitige Bauprojekt die Vorgaben von Art. 27 Abs. 3 lit. a BauR wie dargelegt erfüllt und die Vorgaben von Art. 36 BauR (vgl. vorstehende E. 2.4.1) unbestrittenermassen eingehalten sind, besteht diesbezüglich kein Anlass für eine Beanstandung des angefochtenen Entscheids.

## 3.

### 3.1.

Im Weiteren beanstanden die Beschwerdeführer - wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren - die lichte Höhe der Dachaufbauten als zu gering (act. G 1 S. 12). Art. 34 lit. a BauR verlangt für Aufenthaltsräume in Wohnhäusern eine lichte Raumhöhe von mindestens 2.3 m. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, der Umstand, dass diese Mindesthöhe nicht auf einen bestimmten Prozentsatz oder eine bestimmte



Mindestquadratmeterzahl der Bodenfläche des Dachgeschosses beschränkt sei, könne nicht zur Folge haben, dass in Satteldachgeschossen keine Aufenthaltsräume erstellt werden dürften. In Satteldachgeschossen sei es aufgrund der Dachschrägen gar nicht möglich, eine lichte Raumhöhe von 2.3 m über der gesamten Bodenfläche einzuhalten. Weil diese Bestimmung einzig wohngygiene Aspekte verfolge, sei die Auslegung der Beschwerdebeteiligten, eine lichte Raumhöhe von 2.3 m nur auf einem Teil des Dachgeschosses zu verlangen, nicht zu beanstanden. Vorliegend werde die lichte Höhe von 2.3 m über rund zwei Drittel der Bodenfläche des Dachgeschosses eingehalten, was unter wohngygiene Aspekten bei Weitem ausreichend sei (act. G 2 S. 9 mit Abbildung).

Die Beschwerdeführer wenden ein, es sei nicht erstellt, dass zwei Drittel der neu nutzbaren Fläche die lichte Höhe von 2.3 m einhalte. Aus den Plänen ergebe sich jedenfalls etwas Anderes. Dies sei weder von der Beschwerdebeteiligten noch von der Vorinstanz geklärt worden. Da das BauR keine Prozentzahl festlege, müsse ein Dachgeschoss die lichte Raumhöhe von 2.3 m auf der gesamten Fläche einhalten, zumal für einen permanent bewohnten Raum nachgesucht werde. Dies sei vorliegend nicht der Fall, weshalb das Projekt auch Art. 34 lit. a BauR verletze (act. G 1 S. 12).

### 3.2.

Zu den vorerwähnten Einwänden ist festzuhalten, dass aufgrund des vom Beschwerdegegner im Rekursverfahren eingereichten Plans (act. G 7/5/17 Beilage 4) die Einhaltung einer lichten Höhe von 2.3 m auf einer Fläche von 63.81 % des Bodens nachvollziehbar dokumentiert ist. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass diese Plandarstellung unzutreffend sein könnte, werden weder geltend gemacht noch sind solche ersichtlich. Zum Vorbringen, ein Dachgeschoss müsse die lichte Raumhöhe von 2.3 m auf der gesamten Fläche einhalten, da das BauR keine entsprechende Prozentzahl festlege, ist mit der Vorinstanz anzumerken, dass es die Dachschrägen in Räumen unmittelbar unter einem Satteldach oftmals nicht erlauben, eine lichte Raumhöhe von 2.3 m über der gesamten Bodenfläche einzuhalten, so dass sich die Festlegung eines entsprechenden Prozentwerts aufdränge. Es lässt sich nicht beanstanden, dass die Vorinstanz eine Einhaltung der Raumhöhe von 2.3 m auf knapp zwei Dritteln der Bodenfläche als mit Art. 34 lit. a BauR vereinbar einstufte.

### 4.

#### 4.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des



Verfahrens von den Beschwerdeführern zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidegebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12) und mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

### 4.2.

Vorinstanz und Beschwerdebeteiligte haben keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98<sup>bis</sup> VRP; Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O, N 20 zu Art. 98<sup>bis</sup> VRP); beide stellten auch keinen Antrag. Demgegenüber ist der obsiegende Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6, 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Der Beschwerdegegner reichte indes eine Kostennote mit einem Honorar von CHF 2'327.50 zuzüglich Auslagen von CHF 55.60 und Mehrwertsteuer von CHF 183.50 (Total CHF 2'566.60) ein (act. G 15). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist eine Entschädigung in der in Rechnung gestellten Höhe angemessen und entsprechend dem Ausgang des Verfahrens von den Beschwerdeführern zu bezahlen.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:**

#### 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

#### 2.

Die Beschwerdeführer tragen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500, unter Verrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

#### 3.

Die Beschwerdeführer entschädigen den Beschwerdegegner ausseramtlich mit total CHF 2'566.60 (inkl. Auslagen und MWST).