



Fall-Nr.: B 2021/147
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 08.02.2022
Entscheiddatum: 07.01.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 07.01.2022

Art. 108 und 109 PBG. Baurecht. Baugesuch (Anbau Liftanlage).

Bestandesgarantie. Ausnahmegewilligung. Streitig war die Wesentlichkeit der aus dem Liftprojekt resultierenden Verstärkung der Rechtswidrigkeit hinsichtlich des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück. Eine an sich wenig bedeutende Erweiterung kann dazu führen, dass die Verstärkung der Rechtswidrigkeit insgesamt als wesentlich bezeichnet werden muss, wenn bei einer (ursprünglich) materiell rechtswidrigen Baute oder Anlage eine bestimmte Norm bereits erheblich verletzt ist. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass angesichts der beim Wohnhaus vorbestehenden beträchtlichen Unterschreitung des Grenzabstandes die durch das geplante Vorhaben bewirkte weitere Unterschreitung des Grenzabstands um 73 cm eine wesentliche Verstärkung der vorbestehenden Rechtswidrigkeit darstelle und damit nicht durch die Bestandesgarantie gedeckt sei. Im Weiteren sei bei der Prüfung der Gewährung einer Ausnahmegewilligung nicht nur das Schutzbedürfnis der Nachbarn bzw. der Nachbarliegenschaft miteinzubeziehen, sondern auch der Schutzzweck der Grenzabstands-Norm (Regelung der maximal zulässigen Nutzung, feuer- und gesundheitspolizeiliche Ziele, ästhetische Siedlungsgestaltung, zweckmässige Verdichtung) sowie das öffentliche Interesse an einer rechtsgleichen Handhabung von Baunormen. Von daher lasse es sich nicht beanstanden, dass die Vorinstanzen das Vorliegen eines Ausnahmegewilligungsgrundes verneint hätten (Verwaltungsgericht, B 2021/147).

Entscheid vom 7. Januar 2022

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid



St.Galler Gerichte

Verfahrensbeteiligte

A.____ und B.____,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG Marcel Aebischer, Küng Rechtsanwälte,
Haldenstrasse 10, 9200 Gossau,

gegen

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

Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde X.____,

Beschwerdegegnerin,

Gegenstand

Baugesuch (Anbau Liftanlage)

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

A.____ ist (act. G 7/5/1, 3, 16) Eigentümer des in der Wohn-Gewerbezone für dreigeschossige Bauten (WG3) liegenden Grundstücks Nr. 0000____, Grundbuch X.____. Es ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (DG) überbaut. An der südlichen Fassade befindet sich im Erdgeschoss (EG) eine



geschlossene Eingangsnische. Über der Eingangsnische ist im Obergeschoss (OG) und DG jeweils ein Balkon angebracht. Der Abstand des Wohnhauses zur südlichen Grundstücksgrenze bzw. zum Grundstück Nr. 0001__ beträgt zwischen 2.41 m (act. G 7/5/21) bzw. 2.44 m (act. G 7/5/22) und 4.6 m. Mit Baugesuch vom 29. September 2020 beantragten A.__ und B.__ bei der Baukommission X.__ die Bewilligung für den Anbau einer Aussenliftanlage. Diese soll anstelle der Eingangsnische und den darüber liegenden Balkonen angebracht werden und über vier Haltestellen verfügen. Durch das Projekt verkleinert sich der Grenzabstand zum Grundstück Nr. 0001__ um 73 cm bzw. 76 cm (act. G 7/5 /21 und 22). Die Eigentümerin dieses Grundstücks stimmte dem Projekt zu.

A.b.

Am 6. Oktober 2020 gab die Bauverwaltung X.__ den Baugesuchstellern bekannt, dass das Vorhaben den grossen Grenzabstand von 10 m gegen Süden unterschreite und daher anzupassen sei. Auf das Schreiben des mit dem Projekt beauftragten Architekten vom 12. Oktober 2020 (act. G 7/5/12) teilte ihm die Bauverwaltung mit Mail vom 3. November 2020 mit, aus Sicht der Baukommission könne keine Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Grenzabstands in Aussicht gestellt werden, da keine Ausnahmesituation vorliege (act. G 7/5/10). Das Baugesuch wurde in der Folge aufgelegt. Innert der Auflagefrist vom 18. November bis 1. Dezember 2020 gingen keine Einsprachen ein. Mit Beschluss vom 14. Dezember 2020 verweigerte die Baukommission die Baubewilligung für den Liftanbau mit der Begründung, dass die Südfassade gegenüber dem Grundstück Nr. 0001__ einen Abstand von 2.44 m aufweise und damit den grossen Grenzabstand deutlich unterschreite. Mit der geplanten Liftanlage werde der Grenzabstand um weitere 76 cm vermindert. Eine erweiterte Grenzabstandspflicht gegenüber Grundstück Nr. 0001__ sei nicht möglich. Dementsprechend werde auch der Gebäudeabstand weiter unterschritten. Mangels Ausnahmesituation könne keine Ausnahmegewilligung erteilt werden (act. G 7/5/1). Den gegen diesen Beschluss von Rechtsanwalt lic. iur. Marcel Aebischer, Gossau, für A.__ und B.__ erhobenen Rekurs (act. G 7/1, 7/3) wies das Baudepartement mit Entscheid vom 11. Juni 2021 ab, wobei sie den Rekurrenten die amtlichen Kosten zufolge Verletzung des rechtlichen Gehörs lediglich zum Teil auferlegte und eine ausseramtliche Entschädigung zusprach (act. G 2).

B.

B.a.

Gegen diesen Entscheid erhob Rechtsanwalt Aebischer für A.__ und B.__ mit Eingabe vom 28. Juni 2021 Beschwerde mit den Rechtsbegehren, der Entscheid sei



St.Galler Gerichte

aufzuheben (Ziffer 1) und die Baubewilligung für den Anbau der Liftanlage sei zu erteilen. Eventualiter sei den Beschwerdeführern eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 108 PBG zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin (Ziffer 2).

B.b.

In der Vernehmlassung vom 12. August 2021 beantragte die Vorinstanz Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids (act. G 6). Die Beschwerdegegnerin beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 3. September 2021 Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid und äusserte sich ergänzend zu den Vorbringen in der Beschwerde (act. G 9). Die Beschwerdeführer verzichteten auf eine weitere Äusserung (act. G 10).

B.c.

Auf die Vorbringen in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid wesentlich, in den nachstehenden 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 Beschwerdeführer sind einerseits als Eigentümer der Liegenschaft Nr. 0000__ und andererseits als Baugesuchsteller sowie als Empfänger des angefochtenen Entscheids zur Ergreifung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 28. Juni 2021 (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 einzutreten.

Der erstinstanzliche Beschluss der Beschwerdebeteiligten vom 14. Dezember 2020 (abschlägiger Baubewilligungsentscheid) 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 gemäss Anhang zum Kreisschreiben "Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG" vom 8. März 2017 als unmittelbar anwendbar erklärt werden und im vorliegenden Zusammenhang zum Tragen kommen (vgl. auch VerwGE B 2020/10 vom



14. September 2020 E. 5). Im Übrigen kommen gegebenenfalls - neben dem kommunalen Baureglement (BauR) - weiterhin die Bestimmungen des früheren Baugesetzes (BauG; nGS 8,134) zur Anwendung.

2.

2.1.

Gemäss Art. 109 PBG sind Bestand und Erneuerung von formell rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die den geltenden Vorschriften oder Plänen widersprechen, gewährleistet (Abs. 1). Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen sind zulässig, soweit dadurch die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird. Keine Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, sowie beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Abs. 2). Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit liegt vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit ist gegeben, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Mass verletzt wird (M.E. Looser, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N 11 zu Art. 109 PBG). Wann die Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist, beurteilt sich zum einen nach der Schwere der Verletzung des Schutzzwecks der Norm und zum anderen nach dem Ausmass, in dem ein bestehender rechtswidriger Gebäude- oder Anlageteil erweitert werden soll. Unwesentlich ist eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit nur, wenn weder der Schutzzweck der Norm wesentlich beeinträchtigt wird, noch die Erweiterung des bestehenden rechtswidrigen Teils für sich allein oder zusammen mit dem weiteren Gebäude als bedeutsam bezeichnet werden muss (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 752). Zur Beurteilung, ob die geplante Erweiterung zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, ist auf jenen Bereich abzustellen, der die Baute zur materiell rechtswidrigen Baute macht (vgl. GVP 2001 Nr. 95).

Nach Art. 108 PBG kann die Baubehörde im Einzelfall mit Erteilung einer Ausnahmegewilligung von Vorschriften des PBG oder des Baureglements abweichen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen oder die Durchsetzung der Vorschrift unzweckmässig und unbillig wäre (Abs. 1). Die Ausnahmegewilligung ist zulässig, wenn sie nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstösst (Abs. 2 lit. a), keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt (Abs. 2 lit. b) und die Nachbarschaft nicht unzumutbar benachteiligt (Abs. 2 lit. c). Besondere Verhältnisse liegen



St.Galler Gerichte

insbesondere vor, wenn aufgrund einer nachträglichen Wärmedämmung von Aussenwänden und Dach die Baumassenziffer über- oder der Grenzabstand unterschritten wird (Abs. 3). Die Ausnahmegewilligung darf nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen. Auf diesem Weg würde ansonsten materiell das Gesetz geändert. "Besondere Verhältnisse" sind demnach - neben der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder der Zweckbestimmung des Gebäudes - insbesondere in der Topografie, Form oder Lage des Baugrundstücks oder der besseren Wahrung öffentlicher Interessen begründet (ABl 2015, 2399 ff., 2496).

2.2. Bestandesgarantie

2.2.1.

Gemäss Art. 9 des Baureglements der Politischen Gemeinde X.__ vom 29. Juli 2015 (BauR) beträgt der grosse Grenzabstand 10 m und der kleine Grenzabstand 5 m. Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am stärksten nach Süden gerichteten Längsfassade, der kleine Grenzabstand auf die übrigen Gebäudeseiten einzuhalten (Art. 16 Abs. 1 BauR). Weist eine Baute nach Ost und West orientierte Längsfassaden auf, so ist der grosse Grenzabstand gegenüber der Westfassade einzuhalten. Bei annähernd gleich langen Süd- und Westfassaden kann der Gemeinderat die Aufteilung der Summe des grossen und des kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten (Art. 16 Abs. 2 BauR).

2.2.2.

Im angefochtenen Entscheid hielt die Vorinstanz fest, aufgrund der bereits bestehenden Unterschreitung des Grenzabstands falle die (geplante) Baute unter Art. 109 PBG. Unbestritten sei, dass die südliche Gebäudefassade die am meisten gegen Süden gerichtete Längsfassade im Sinn von Art. 16 BauR darstelle und entsprechend gegenüber dem Grundstück Nr. 0001__ der grosse Grenzabstand einzuhalten sei. Da das bestehende Gebäude mit einem Abstand von 2.41 m sowohl den grossen wie auch den kleinen Grenzabstand unterschreite, stehe die materielle Rechtswidrigkeit der Unterschreitung fest. Damit geniesse das Gebäude grundsätzlich Bestandesgarantie (Art. 109 Abs. 1 PBG). Die durch das geplante Vorhaben bewirkte weitere Unterschreitung des Grenzabstands um 73 cm stelle eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit dar. Sowohl der grosse als auch der kleine Grenzabstand würden mit einem Abstand von 2.41 m bereits massiv unterschritten, womit eine schwerwiegende Verletzung des Schutzzwecks der Grenzabstandsregelung einhergehe. Die Eingangsnische liege mit einer Fläche von 3.1 m² im Grenzabstand und würde durch



den geplanten Liftanbau auf 8.8 m² vergrössert werden. Bereits die zusätzliche baurechtswidrige Fläche sei somit nicht unbedeutsam. Der Liftanbau nehme deutlich mehr Volumen ein als die bestehende Eingangsnische mit den darüber liegenden Balkonen. Zudem überrage der Liftanbau die Balkone deutlich. Aufgrund der zusätzlichen Fläche und des zusätzlichen Volumens im Grenzabstand liege eine bedeutsame Erweiterung vor. Zudem verletze ein grosser Teil des bestehenden Gebäudes die Grenzabstandsvorschriften. Bei (unbestrittener) Anwendung des grossen Grenzabstandes (10 m) liege das bestehende Gebäude mit über der Hälfte seines Volumens im Grenzabstand. Nachdem bei einer bestehenden erheblichen Rechtswidrigkeit schon eine an sich wenig bedeutende Erweiterung zu einer unzulässigen wesentlichen Verstärkung führe, könnten sich die Beschwerdeführer nicht auf Art. 109 PBG berufen (act. G 2 S. 8-11).

Die Beschwerdeführer wenden ein, dass sie selber in der Liegenschaft auf Grundstück Nr. 0000__ wohnen würden und die Absicht hätten, mit dem Anbau eines Personenlifts die Zugänglichkeit im Alter (nötigenfalls mit einem Rollstuhl) sicherzustellen. Der grosse Grenzabstand sei im Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft durch sie im Jahr 1985 bereits verletzt gewesen. Die Vereinbarung eines Näherbaurechts mit der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0001__ sei, wie dies die Beschwerdegegnerin korrekt festhalte, aufgrund der gegebenen Verhältnisse nicht möglich. Durch den geplanten Liftanbau ergebe sich keine wesentliche Verstärkung der bestehenden Rechtswidrigkeit, weshalb sich die Beschwerdeführer auf die Bestandesgarantie berufen könnten (act. G 1 S. 3-5).

2.2.3.

Streitig ist die *Wesentlichkeit* der unbestritten aus dem Liftprojekt resultierenden Verstärkung der Rechtswidrigkeit hinsichtlich des Grenzabstandes zum Nachbargrundstück Nr. 0001__. Auszugehen ist dabei von der Rechtsprechung, wonach eine an sich wenig bedeutende Erweiterung dazu führen kann, dass die Verstärkung der Rechtswidrigkeit insgesamt als wesentlich bezeichnet werden muss, wenn bei einer (ursprünglich) materiell rechtswidrigen Baute oder Anlage eine bestimmte Norm bereits erheblich verletzt ist (vgl. GVP 2011 Nr. 18). Im vorinstanzlichen Entscheid wurde zutreffend begründet, dass angesichts der beim Wohnhaus auf Grundstück Nr. 0000__ vorbestehenden beträchtlichen Unterschreitung des Grenzabstandes die durch das geplante Vorhaben bewirkte weitere Unterschreitung des Grenzabstands um 73 cm eine wesentliche Verstärkung der vorbestehenden Rechtswidrigkeit darstellt und damit nicht durch die Bestandesgarantie gedeckt ist. Was die Beschwerdeführer dagegen einwenden (act. G



1 S. 4 f.), vermag nicht zu einem anderen Schluss zu führen. Der von ihnen angeführte VerwGE B 2007/10 vom 11. Juni 2007 betraf die Frage der (wesentlichen) Verstärkung der Rechtswidrigkeit aufgrund einer Überschreitung der Ausnützungsziffer durch eine zusätzliche Anbaute bzw. einen Verbindungsbau zwischen zwei Hauptgebäuden. Der Verbindungsbau bewirkte eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge, aufgrund welcher eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit bejaht wurde. Eine Unterschreitung des Grenzabstands bildete nicht Thema jenes Entscheids (vgl. VerwGE B 2007/10 a.a.O. E. 3.3.6). Aus der allgemeinen Feststellung in jenem Entscheid, wonach es möglich sei, ein Gebäude, das den geltenden Abstandsvorschriften widerspreche, aufzustocken, falls die Aufstockung hinsichtlich der Abstandsverletzung zu keiner wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führe und mit den übrigen Vorschriften (Gebäudehöhe, Geschosszahl usw.) vereinbar sei (VerwGE B 2007/10 a.a.O. E. 3.2), lässt sich nicht ableiten, dass das vorliegend streitige Baugesuch zu bewilligen wäre. Insbesondere kann angesichts der vorbestehenden erheblichen Rechtswidrigkeit der Grenzabstandsunterschreitung (Grenzabstand 2.44 m bzw. 2.41 m statt 10 m; act. G 7/5/1 S. 4 und G 7/5/21 bzw. G7/5/22) die zusätzliche Unterschreitung um 73 cm bzw. 76 cm entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (act. G 1 S. 4 Rz. 12) nicht als unproblematisch bezeichnet werden. Vielmehr bewirkt sie für sich allein eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit. Hinzu kommt - wie im vorinstanzlichen Entscheid dargelegt - eine durch den Liftanbau bewirkte erhebliche Grundflächen- und Volumenvergrösserung (vgl. in anderem Zusammenhang auch VerwGE B 2019/124 vom 23. Januar 2020 E. 3.3.3 zweiter Absatz).

2.3. Ausnahmewilligung

2.3.1.

Die Vorinstanz hielt zu dem vorliegend (wie Art. 109 PBG) unmittelbar anwendbaren (vgl. vorstehende E. 1 zweiter Absatz) Art. 108 PBG fest, weder die Eigenart des Bauwerks, die Architektur oder die Zweckbestimmung des in Frage stehenden Wohnhauses, noch die Topographie, die Form oder die Lage des Baugrundstücks würden eine Ausnahmesituation begründen. Die Tatsache, dass der Grenzabstand bereits - teils massiv - verletzt sei, rechtfertige keine Ausnahmewilligung. Es könne keine Rede davon sein, dass Sinn und Zweck der Gesetzesbestimmung durch die bestehende Unterschreitung bereits vereitelt sei. Die Verwirklichung des Normzwecks werde durch die bestehende Unterschreitung zwar vereitelt, aber (noch) nicht verunmöglicht. Das private Interesse der Beschwerdeführer an der Realisierung eines hindernisfreien Wohnhauses begründe ebenfalls keine Ausnahmesituation im Sinn von



Art. 108 PBG (act. G 2 S. 12).

Die Beschwerdeführer halten dafür, die vom Gesetz verlangte Ausnahmesituation liege vor, wenn die Anwendung der Allgemeinordnung aussergewöhnlichen Gegebenheiten nicht Rechnung trage. Es gehe um offensichtlich ungewollte Wirkungen der Vorschrift. Gemessen an den heutigen Massstäben habe eine massive Grenzabstandsverletzung von allem Anfang an vorgelegen, ohne dass es eines späteren Zutuns der Beschwerdeführer bedurft hätte. Aufgrund dieser Rechtslage sei den Beschwerdeführern jede Möglichkeit genommen, das Grundstück Nr. 0000__ sinnvoll zu überbauen. Rund die Hälfte der Liegenschaft liege innerhalb des Grenzabstands. Das in Aussicht genommene Projekt sei ausserdem ausschliesslich an der geplanten Stelle umsetzbar. Ein Ausweichen an eine andere Fassade der Liegenschaft sei - aus technischen und rechtlichen Gründen - nicht möglich. Ebenso wenig könnten die Ausmasse des Projekts verändert werden. Die Beschwerdeführer beabsichtigten, die Liegenschaft auch im Alter zu bewohnen, wenn sie möglicherweise gesundheitlich eingeschränkt bzw. auf einen Rollstuhl angewiesen seien. Das beabsichtigte Projekt stelle keine Wohnraumvergrösserung dar. Es bezwecke die Anpassung der Liegenschaft an heutige Wohnbedürfnisse und altersgerechtes Wohnen. Es bestehe keine andere Möglichkeit, als den Liftanbau genau an der gewählten Stelle und mit den Dimensionen gemäss Baugesuch zu verwirklichen. Eine weitere unwesentliche Unterschreitung des bereits massiv verletzten Grenzabstands könne problemlos in Kauf genommen werden. Das Nachbargrundstück Nr. 0001__ verletze seinerseits den Grenzabstand zur selben Seite des Grundstücks Nr. 0000__. Das Schutzbedürfnis könne aus diesem Grund nicht allzu ausgeprägt sein. Ferner sei nicht einzusehen, inwiefern aufgrund des Baus der Liftanlage eine unzumutbare Benachteiligung entstehen könne. Die Ausnahmegewilligung sei zu Unrecht verweigert worden (act. G 1 S. 5-8).

2.3.2.

Die Ausnahmegewilligung hat zum Zweck, Härten und Unbilligkeiten zu vermeiden, die sich wegen der Besonderheit des Sachverhaltes aus der strikten Anwendung der Bauordnung ergeben würden. Vorausgesetzt ist eine Ausnahmesituation, bei der die Handhabung der Bauvorschriften in Würdigung der Gegebenheiten des Einzelfalles den Bauherrn in besonderem Mass hart treffen würde. Die Härte muss in einem objektiven Nachteil bestehen, den der Baugesuchsteller im Verhältnis zu anderen Personen in gleicher oder ähnlicher Situation durch die strikte Anwendung der Baunormen erleiden würde (GVP 2001 Nr. 94 mit Hinweisen). Für die Annahme einer Ausnahmesituation



bedarf es nach der Rechtsprechung triftiger Gründe, und an die Erteilung eines Dispenses ist ein strenger Massstab zu legen (VerwGE B 2012/239 vom 16. April 2014, E. 6.1.1., mit Hinweis auf B 2003/161 vom 18. Dezember 2003). Die Beschwerdeführer erleiden durch die Anwendung der einschlägigen Baunormen keinen objektiven Nachteil, der sie gegenüber anderen Personen in gleicher oder ähnlicher Situation schlechterstellen würde. Der Umstand, dass die massive Grenzabstandsverletzung von allem Anfang an bzw. vor dem Eigentumsantritt durch sie vorlag, vermag keinen Ausnahmetatbestand zu begründen, zumal die bauliche Situation im Zeitpunkt des Liegenschaftserwerbs klar zu Tage lag und damit auch künftige bauliche Möglichkeiten des Grundstücks abschätzbar waren. Nicht ohne Weiteres nachvollziehbar ist, inwiefern den Beschwerdeführern (ohne Ausnahmegewilligung) *jede Möglichkeit* genommen sein sollte, das Grundstück Nr. 0000__ sinnvoll zu überbauen. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern die Normanwendung bzw. die Unmöglichkeit, den Liftanbau am gewählten Ort zu realisieren, die Beschwerdeführer in besonderem Mass hart treffen würde. Bei der Prüfung der Gewährung einer Ausnahmegewilligung ist sodann nicht nur das Schutzbedürfnis der Nachbarn bzw. der Nachbarliegenschaft Nr. 0001__ miteinzubeziehen, sondern auch der Schutzzweck der Grenzabstandsnorm (Regelung der maximal zulässigen Nutzung, feuer- und gesundheitspolizeiliche Ziele, ästhetische Siedlungsgestaltung, zweckmässige Verdichtung) sowie das öffentliche Interesse an einer rechtsgleichen Handhabung von Baunormen. Von daher lässt es sich nicht beanstanden, dass die Vorinstanzen das Vorliegen eines Ausnahmegewilligungsgrundes verneinten.

3.

3.1.

Im Sinn der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.

3.2.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens von den Beschwerdeführern zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'500 ist mit dieser Gebühr zu verrechnen.

3.3.

Zufolge Unterliegens besteht kein Anspruch der Beschwerdeführer auf ausseramtliche Entschädigung. Vorinstanz und Beschwerdegegnerin haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98^{bis}



VRP; A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 20 zu Art. 98^{bis} VRP). Die Vorinstanz hat denn auch zurecht keinen Kostenantrag gestellt.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerdeführer bezahlen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500, unter Verrechnung mit dem von ihnen in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss.

3.

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.