



Fall-Nr.: B 2021/170
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 28.02.2022
Entscheiddatum: 14.02.2022

Entscheid Verwaltungsgericht, 14.02.2022

**Baurecht, Erweiterungsgarantie, Art. 109 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 PBG.
Wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit durch die vorliegend strittige
Aufstockung bejaht (E. 6), (Verwaltungsgericht, B 2021/170).**

Entscheid vom 14. Februar 2022

Besetzung

Abteilungspräsident Zürn; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Bischofberger

Verfahrensbeteiligte

A-AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Raphael Fisch, SteuriFisch AG, Zürcherstrasse 19,
9500 Wil,

gegen

Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und



H-AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Martin Aurich, Rechtsagent, Zürcherstrasse 65, Postfach 942,
9501 Wil 1,

sowie

Politische Gemeinde X.__, Baukommission,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

Am 20. Mai 1994 wurde das ehemalige Grundstück Nr. 0000__, Grundbuch X.__, in die Grundstücke Nrn. 0001__, 0002__, 0003__, 0004__ und 0005__ aufgeteilt. Das Grundstück Nr. 0001__ steht zu zwei Dritteln im unselbständigen Miteigentum der A-AG als Eigentümerin der Parzellen Nrn. 0002__ und 0003__ und zu einem Drittel im Eigentum der H-AG als Eigentümerin der Parzelle Nr. 0004__. Nach dem Zonenplan der Politischen Gemeinde X.__ sind all diese Grundstücke der Gewerbe-Industrie-Zone GI zugewiesen. Am 29. Mai 2020/ 9. Juni 2020 reichten R.__ und S.__ (Präsident resp. Mitglied des Verwaltungsrates der A-AG) im eigenen Namen ein Baugesuch für den Abbruch des Satteldachs und die Erstellung einer Aufstockung (neues Dach- und Galeriegeschoss) auf dem Schulhaus (ehemals: Maschinenfabrik) Assek.-Nr. 0006__ auf Parzelle Nr. 0003__ ein. Während der öffentlichen Auflage vom 17. Juli 2020 bis 30. Juli 2020 gingen zwei Einsprachen ein, darunter diejenige der H-AG (bis 11. resp. 28./31. Dezember 2020: Q.__ AG). Am 24. September 2020 reichten R.__ und S.__ revidierte Baugesuchsunterlagen ein. Am 10. November 2020 wies die Baukommission X.__ die öffentlich-rechtlichen Einsprachen ab, soweit sie diese nicht als



St.Galler Gerichte

gegenstandslos abschrieb, und bewilligte das Bauvorhaben unter gleichzeitiger Eröffnung der kantonalen Verfügungen und Stellungnahmen resp. der Zustimmung der SBB AG vom 21. Juli 2020 als Gesamtentscheid (act. 7, act. 10/5/1-12, 15-21, 28-31, act. 10/28/1-3, act. 10/30, www.zefix.ch, www.geoportal.ch).

Dagegen rekurrierte die H-AG durch Rechtsagent Martin Aurich am 28. November 2020 an das Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltdepartement). Mit Entscheid vom 16. Juli 2021 hiess das Departement den Rekurs gut, soweit es darauf eintrat, und hob den Gesamtentscheid der Baukommission X.__ vom 10. November 2020 auf (act. 2, act. 10/1).

B.

Gegen den Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz) vom 16. Juli 2021 erhob die A-AG (Beschwerdeführerin) durch ihren Rechtsvertreter am 2. August 2021 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Rechtsbegehren, es sei der angefochtene Entscheid unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuer, aufzuheben, und die Baubewilligung der Baukommission der Politischen Gemeinde X.__ (Beschwerdebeteiligte) vom 10. November 2020 zu schützen (act. 1). Am 15. September 2021 ergänzte sie ihre Beschwerde mit einer Begründung und reduzierte ihr Rechtsbegehren insoweit, als dass der angefochtene Entscheid nur aufzuheben sei, soweit auf den Rekurs eingetreten worden sei. Eventualiter sei die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen (act. 6). Mit Vernehmlassung vom 29. September 2021 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde, soweit auf diese einzutreten sei (act. 9). Am 19. Oktober 2021 nahm die H-AG (Beschwerdegegnerin) durch ihren Rechtsvertreter Stellung und beantragte, es sei die Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne (act. 12). Am 31. Januar 2021 liess sich die Beschwerdeführerin abschliessend vernehmen (act. 21).

Auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Begründung ihrer Anträge 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 2. August 2021 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 15. September 2021 formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz (act. 9, Ziff. II) gilt dies auch, soweit die Beschwerdeführerin ihr Rechtsbegehren mit Eingabe vom 15. September 2021 reduziert hat, selbst wenn ihr dafür vom Abteilungspräsidenten mit verfahrensleitender Anordnung vom 3. August 2021 (act. 5) keine Frist angesetzt worden ist und die Beschwerdeführerin (vgl. act. 6, S. 2 Rz. 3, act. 21 Rz. 1 f.) davon spricht, ihre Anträge "präzisiert" – nicht reduziert – zu haben (vgl. dazu Looser/Looser-Herzog, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 12 zu Art. 61 VRP).

Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde, soweit darin um Schutz der Baubewilligung vom 10. November 2020 ersucht wird (vgl. dazu VerwGE B 2019/123 vom 28. Mai 2020 E. 1 mit Hinweis).

2.

Die Beschwerdeführerin stellt den Beweisantrag (act. 6, S. 8 Rz. 14, act. 21 Rz. 15), es sei ein Augenschein durchzuführen. Darauf kann in antizipierter Beweiswürdigung verzichtet werden. Die mit Blick auf die nachstehend zu schildernden Gegebenheiten entscheiderelevanten tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich aus den Verfahrensakten und dem Geoportal (www.geoportal.ch, vgl. zu den nicht beweisbedürftigen notorischen Tatsachen etwa BGer 1C_582/2018 vom 23. Dezember 2019 E. 2.3 mit Hinweisen, insbesondere auf BGE 143 IV 380 E. 1.2, in: Pra 2018 Nr. 61). Bezüglich der sich hier in erster Linie stellenden Fragen rechtlicher Natur ist nicht ersichtlich, was der beantragte Augenschein für das Gericht an zusätzlichem Erkenntnisgewinn bringen würde (vgl. dazu BGer 1C_90/2020 vom 15. September 2021 E. 3.4.1 mit Hinweisen).

3.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine Verletzung der Begründungspflicht vor (act. 6, S. 3 f., 8 Rz. 6, 9, 13, act. 21 Rz. 3-5). Die aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör (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 Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten; SR 0.101, EMRK, Art. 24 Abs. 1 lit. a VRP) fließende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen



Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Diesen Anforderungen wird der angefochtene Entscheid ohne weiteres gerecht (vgl. dazu insbesondere E. 4.3 ff., act. 2, S. 8-10). Die Vorinstanz hat ihn eingehend begründet und sich mit allen wesentlichen Einwänden der Beschwerdeführerin in ausreichender Weise auseinandergesetzt, sodass diese in der Lage war, ihn frist- und sachgerecht anzufechten (vgl. dazu BGer 5A_383/2020 vom 22. Oktober 2021 E. 3.1 mit Hinweisen, zur Publikation vorgesehen).

4.

Ob das strittige Baugesuch gemäss der Beschwerdegegnerin (act. 12, S. 6 Ziff. III/12a) nach dem neuen Baureglement der Beschwerdebetiligten vom 3. März 2016 (sRS 721.1, nBauR, vom Baudepartement genehmigt am 18. Mai 2020/21. Dezember 2020, in Kraft getreten am 1. März 2021, <https://oereblex.sg.ch/api/geolinks/2335.html>, act. 13) oder nach dem alten, seit 1. Januar 1993 gültigen Baureglement (vom Baudepartement genehmigt am 25. November 1992, aBauR) zu beurteilen ist (vgl. dazu Art. 64 nBauR), kann offenbleiben, da die Beschwerde sowohl nach neuem als auch nach altem Recht abzuweisen ist (vgl. E. 6.2 hiernach, siehe dazu auch act. 21 Rz. 11). Darüber hinaus kann dahingestellt bleiben, wie es sich mit dem Umstand verhält, dass in Art. 19 Abs. 1 nBauR - im Vergleich zu Art. 16 aBauR - neu eine Baumassenziffer (vgl. dazu Art. 87 ff. des Planungs- und Baugesetzes; sGS 731.1, PBG) vorgeschrieben ist, da die Beschwerde bereits aus anderen Gründen abzuweisen ist.

5.

Die Beschwerdeführerin rügt (act. 1 Rz. 4 f.) eine Verletzung der Gemeindeautonomie (vgl. dazu Art. 50 Abs. 1 BV und Art. 89 KV sowie BGer 1C_644/2019 vom 4. Februar 2021 E. 4.1, zur Publikation vorgesehen; BGE 146 I 36 E. 3.1 f. je mit Hinweisen und zur Zulässigkeit dieser Rüge einer Beschwerdeführerin als privatrechtlicher Körperschaft BGE 141 I 36 E. 1.2.4 mit Hinweisen), da die Vorinstanz der gängigen Praxis der Beschwerdebetiligten zur Erweiterungsgarantie (vgl. dazu die Erwägungen im Baubewilligungs- und Einspracheentscheid vom 10. November 2020, act. 10/1/1, S. 16 f.) nicht gefolgt sei. Den kommunalen Behörden steht bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe zwar namentlich dann ein Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu, wenn Fragen zu beantworten sind, die lokale Umstände betreffen, mit denen diese Behörden vertraut sind. Die Zurückhaltung bei der Überprüfung von Ermessensentscheiden zur Wahrung der Gemeindeautonomie darf jedoch nicht so weit gehen, dass sich kantonale Rechtsmittelbehörden auf eine Willkürprüfung beschränken, weil eine solche Beschränkung mit der Rechtsweggarantie gemäss Art. 29a BV und bei Anwendung von Vorschriften des



Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; SR 700, RPG) mit Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht vereinbar wäre. Die kommunale Behörde muss ihr Ermessen pflichtgemäss ausüben. Dabei hat sie vom Sinn und Zweck der anzuwendenden Regelung auszugehen und neben dem Willkürverbot auch das Rechtsgleichheitsgebot, das Verhältnismässigkeitsprinzip und das übergeordnete Gesetzesrecht zu beachten (vgl. dazu BGE 145 I 52 E. 3.6 mit Hinweisen). Wie nachfolgend (E. 6.2) zu zeigen sein wird, hat die Beschwerdebeteiligte ihren Ermessensspielraum im vorliegenden Fall überschritten, indem sie das streitbetroffene Baugesuch zu Unrecht unter den Schutz der Erweiterungsgarantie stellte. Der angefochtene Entscheid ist deshalb auch in dieser Hinsicht nicht zu beanstanden.

6.

Im Zentrum der Auseinandersetzung steht die Frage, ob die geplante Aufstockung auf dem (bereits heute) materiell teilweise baurechtswidrigen Schulgebäude Assek.-Nr. 0006__ auf Parzelle Nr. 0003__ aufgrund der Erweiterungsgarantie zu bewilligen ist. Die Beschwerdeführerin bringt vor (act. 1 Rz. 4 f., act. 6, S. 3-9 Rz. 8-13, 15, act. 21 Rz. 6-10, 13 f.), das bestehende Gebäude stehe auf den Grundstücksgrenzen, wobei es durch das geplante Projekt teilweise erhöht werde, ohne dass es dadurch zu einer weiteren Unterschreitung des Grenzabstandes komme. Ohne die im Jahr 1994 erfolgte Abparzellierung und im Rahmen einer einheitlichen Betrachtung wären sämtliche baureglementarischen Grenzabstände eingehalten: Bei den durch das Projekt direkt tangierten Nachbargrundstücken Nrn. 0001__ (Zufahrt und Hofraum zur Nutzung und Bewirtschaftung der Hauptgrundstücke) und 0002__ (Eingangsbereich Schule) handle es sich um solche, welche mit dem Baugrundstück Nr. 0003__ verbunden seien und mehrheitlich ihr gehörten. Faktisch sei die Parzelle Nr. 0001__ denn auch nicht überbaubar und müsse baurechtlich als Erweiterung der Hauptgrundstücke verstanden werden. Der tatsächliche Grenzabstand werde durch dieses Nebengrundstück gewahrt. Daher sei es nicht ersichtlich, inwiefern der Schutzzweck des Grenzabstands (Gewährleistung von feuer- und gesundheitspolizeilichen Zielen, Regelung der Baudichte, Siedlungsgestaltung, Schutz der Nachbarn) verletzt sein sollte. Wie die Beschwerdebeteiligte im Baubewilligungsentscheid vom 10. November 2020 richtigerweise ausgeführt habe, verbleibe auch mit der Aufstockung ein beachtlicher Freiraum. Es entstünden keine einschränkenden Auswirkungen auf die Umgebung. Die Aufstockung führe zu keiner unerwünschten Massierung der Bausubstanz. Die Ausweitung der Kubatur sei massvoll. Der von der Vorinstanz getroffene Vergleich der bestehenden mit der neuen Rechtswidrigkeit nur unter Bezugnahme auf die freistehenden Gebäudeseiten bzw. die sich innerhalb des Grenzabstandes befindlichen Flächen und Räume sei willkürlich.



6.1.

Aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) und dem Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9 BV) leitet sich die baurechtliche Bestandes- bzw. Besitzstandsgarantie ab. Diese gewährleistet, dass nach früherem Recht erstellte Bauten oder gemäss früherem Recht zulässige Nutzungen unter neuem Recht fortbestehen dürfen. Die Kantone sind befugt, den Besitzstand darüber hinaus in einer weitergehenden Weise zu garantieren. So können sie – unter dem Vorbehalt überwiegender raumplanerischer Interessen – auch die Erneuerung, Umnutzung, Erweiterung oder gar den vollständigen Wiederaufbau einer alten Baute gestatten. Der Kanton St. Gallen hat von dieser Möglichkeit mit Erlass von Art. 109 f. PBG mit der Überschrift "Bestandesgarantie/a) Umbauten und Erweiterungen innerhalb der Bauzone" bzw. "b) Wiederaufbau innerhalb der Bauzone" Gebrauch gemacht. Nach Art. 109 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 1 PBG sind unter anderem Erweiterungen formell rechtmässig erstellter Bauten innerhalb der Bauzone zulässig, soweit dadurch die (nachträgliche oder ursprüngliche materielle) Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird (vgl. dazu VerwGE B 2020/75 vom 25. Mai 2021 E. 7.1 mit Hinweisen, auf eine dagegen erhobene Beschwerde ist das Bundesgericht mit Urteil BGer 1C_385/2021 vom 6. Oktober 2021 nicht eingetreten).

Eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit liegt dann vor, wenn die Änderung zu einer Verletzung zusätzlicher Vorschriften führt. Eine Verstärkung der Rechtswidrigkeit wiederum liegt dann vor, wenn eine bereits verletzte Vorschrift in noch stärkerem Mass verletzt wird. Wann die Verstärkung einer 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 dann, 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. Zur Beurteilung, ob eine geplante Erweiterung zu einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit führt, ist auf jenen Bereich abzustellen, der die Baute zur materiell rechtswidrigen Baute macht (vgl. dazu VerwGE B 2021/147 vom 7. Januar 2022 E. 2.1; VerwGE B 2018/189 vom 21. November 2018 E. 7.1; VerwGE B 2013/252 vom 25. Mai 2015 E. 3.1; VerwGE B 2010/265 vom 3. Mai 2011 E. 3.2; VerwGE B 2010/106 vom 26. Januar 2011 E. 5.1 f., in: GVP 2011 Nr. 18; VerwGE B 2008/13 vom 5. November 2008 E. 6.1; VerwGE B 2007/10 vom 11. Juni 2007 E. 3.2 je mit Hinweisen, hauptsächlich in Bezug auf Art. 77^{bis} Abs. 2 des bis 30. September 2017 gültig gewesenen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz; nGS 32-47, BauG). Keine



Verstärkung der Rechtswidrigkeit liegt demgegenüber dann vor, wenn Bauten und Anlagen ohne Vergrösserung des umbauten Raums umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, so etwa beim Anbringen einer Wärme- und Schalldämmung (Art. 109 Abs. 2 Satz 2 PBG).

6.2.

Nicht umstritten ist, dass das bestehende (Schul-)Gebäude Assek.-Nr. 0006__ auf Parzelle Nr. 0003__ allseitig auf den Grundstücksgrenzen steht, mit Ausnahme eines rund 5,30 m breiten Streifens entlang des Grundstücks Nr. 0011__ (eingeschossiger, an die Gebäude Assek.-Nrn. 0007__ und 0008__ angebaute Bauteil) über ein Dachgeschoss verfügt (vgl. dazu Plan Grundrisse/Schnitt A vom 18. September 2020, act. 10/5/19, Dachgeschoss) und im Norden, Westen resp. Südwesten an die Gebäude Assek.-Nrn. 0009__, 0007__, 0010__ und 0008__ angebaut ist (www.geoportal.ch). Fest steht ferner, dass sich weder dem aBauR noch dem nBauR entnehmen lassen würde, dass die geschlossene Bauweise oder ein Grenzbaurecht für Hauptbauten (vgl. demgegenüber die Regelung für Klein- und Anbauten in Art. 94 PBG sowie diejenige für abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile in Art. 95 PBG, siehe dazu auch VerwGE B 2015/96 und B 2015/97 je vom 26. Oktober 2016 je E. 5.3 f. mit Hinweisen) in der Gewerbe-Industrie-Zone GI zulässig (gewesen) sein soll. Vielmehr schreiben sowohl Art. 27 Abs. 1 aBauR als auch Art. 33 Abs. 1 nBauR vor, dass offene Bauweise dort gilt, wo nicht ausdrücklich geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist (vgl. dazu auch Art. 96 Abs. 1 PBG). Weder nach Art. 16 aBauR noch nach Art. 19 nBauR ist in der Gewerbe-Industrie-Zone die seitlich geschlossene Bauweise für Hauptbauten zustimmungsfrei gestattet, d.h. diese dürfen nicht bis zur (bzw. auf die) Grenze gebaut werden. Folglich verletzt das bestehende, auf den Grundstücksgrenzen stehende (Schul-)Gebäude Assek.-Nr. 0006__ auf Parzelle Nr. 0003__ bereits heute und allseitig den gemäss Art. 16 Abs. 1 bis 3 aBauR resp. Art. 19 Abs. 1 bis 3 nBauR massgebenden Mindestgrenzabstand im Sinne von Art. 92 Abs. 1 Satz 1 PBG resp. Art. 56 Abs. 1 BauG von 4,0 m (Gebäudehöhe bis 10,0 m), welcher sich bei Gebäuden über 10,0 m Gebäudehöhe (oder 16 m Firsthöhe) zudem noch zusätzlich um die Hälfte der Mehrhöhe erhöht.

Wie die Vorinstanz in Erwägung 4.4 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 8-10) nachvollziehbar dargetan hat, soll die Gebäudehöhe von heute rund 11,5 m mittels der strittigen Aufstockung auf eine solche von 14,38 m erhöht werden. Dadurch erhöht sich der vorgeschriebene Grenzabstand, welcher mit der Gebäudehöhe korreliert, allseits von 4,75 m auf 6,19 m. Die bereits bestehende, rechtswidrige Unterschreitung des massgeblichen Grenzabstands wird damit rechnerisch um 1,44 m, d.h. um rund 30%,



verstärkt.

Zu prüfen bleibt mithin die Frage, ob die festgestellte Verstärkung der Rechtswidrigkeit wesentlich ist. Die Aufstockung tangiert zwar den rund 6 m breiten, eingeschossigen, an die Gebäude Assek.-Nrn. 0007__ und 0008__ angebauten Gebäudeteil entlang des Grundstücks Nr. 0011__ nicht (vgl. dazu Plan Grundrisse/Schnitt A vom 18. September 2020, act. 10/5/19, www.geoportal.ch). Innerhalb des vorliegend massgebenden Grenzabstandsbereichs von allseits 6,19 m – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin ist nach dem Gesagten auf jenen Bereich abzustellen, der die Baute zur materiell rechtswidrigen Baute macht – soll indes die bestehende Firsthöhe von rund 14,0 m mittels der Aufstockung auf 17,97 m resp. maximal 18,38 m erhöht werden (zumindest im Grenzabstandsbereich gegenüber den Parzellen Nrn. 0001__ und 0002__). Sodann soll im Dachgeschoss des (Schul-)Gebäudes Assek.-Nr. 0006__ der südliche Grenzabstandsbereich gegenüber dem Grundstück Nr. 0004__ im Halte von 51,8 m² ("Terrasse Süd") sowie eine 16,5 m² grosse Fläche an der Nordwestecke ("Terrasse West", Grenzabstandsbereich zur Parzelle Nr. 0002__) als Terrasse genutzt werden (vgl. dazu Plan Grundrisse/Schnitt A vom 18. September 2020, act. 10/5/19, "Dachgeschoss", "Schnitt A-A"). Vor diesem Hintergrund kann nicht mehr gesagt werden, die Aufstockung führe zu einer unwesentlichen Beeinträchtigung des Schutzzwecks der Grenzabstandsnorm, insbesondere des Schutzes der Nachbarn, und damit einer unwesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit. Dies umso weniger, als die umstrittene zweigeschossige Aufstockung auf einer innerhalb des Grenzabstandsbereichs im Dachgeschoss liegenden Fläche von rund 111 m² ([14,47 m x 6,19 m] + [[9,34 – 6,19 m] x 6,19 m] + [[6,19 – 5,60 m] x 3,10 m]), vgl. dazu Grundriss "Dachgeschoss"; basierend auf den Grenzabständen gegenüber den Grundstücken Nrn. 0001__ und 0002__) unter diesen Umständen sowohl für sich allein als auch zusammen mit den übrigen Gebäudeteilen (Grundstücksfläche von 398 m², drei Vollgeschosse [Geschossfläche von je ca. 257 m² [12,44 m x 20,66 m]] plus der eingeschossige Gebäudeteil entlang der Parzelle Nr. 0011__ mit einer Geschossfläche von etwa 124 m² ([14,47 m + 6,19 m] x 6 m), www.geoportal.ch) als bedeutsam zu betrachten ist. Demzufolge durfte die Vorinstanz von einer wesentlichen Verstärkung der Rechtswidrigkeit ausgehen, ohne Recht zu verletzen. Daran ändert nichts, dass das Grundstück Nr. 0002__ im Alleineigentum und die Parzelle Nr. 0001__ im Miteigentum (zu zwei Dritteln) der Beschwerdeführerin steht. Es bestehen (derzeit) keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass diese Grundstücke mit dem Baugrundstück Nr. 0003__ zu einem Grundstück vereinigt werden sollen. Beim dargelegten Ergebnis braucht nicht mehr erörtert zu werden, ob über die bejahte Verstärkung der Rechtswidrigkeit hinaus



gar eine Vermehrung der Rechtswidrigkeit vorliegen könnte. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend hat die Beschwerdeführerin die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu bezahlen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 3'500 ist angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung; sGS 941.12, GKV); sie ist mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Der Verlegung der amtlichen Kosten entsprechend hat die Beschwerdeführerin die obsiegende Beschwerdegegnerin, deren Rechtsvertreter keine Kostennote eingereicht hat, für das Beschwerdeverfahren ermessensweise pauschal mit CHF 3'000 zuzüglich CHF 120 Barauslagen (vier Prozent von CHF 3'000) zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit Art. 98^{bis} VRP; Art. 30 Ingress und lit. b Ziff. 1 sowie Art. 31 Abs. 1 und 2 des Anwaltsgesetzes; sGS 963.70, AnwG; Art. 6, Art. 22 Abs. 1 Ingress und lit. b, Art. 28^{bis} der Honorarordnung, sGS 963.5, HonO). Ein Antrag auf Mehrwertsteuerzuschlag wurde nicht gestellt (vgl. Art. 29 HonO).

Soweit der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin verlangt hat (act. 12, S. 7 Ziff. III/16), ihm sei vor dem Entscheid eine Frist zur Einreichung einer Kostennote einzureichen, ist festzuhalten, dass Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 105 Abs. 2 Satz 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (Zivilprozessordnung; SR 272, ZPO) das Verwaltungsgericht nicht verpflichtet, eine Kostennote einzuholen, sondern den Parteien oder deren Rechtsvertretern deren Einreichung freistellt. Die Partei oder ihr Rechtsvertreter (müssen) wissen, dass ihre Entschädigung bei Nichteinreichung einer Kostennote nach gerichtlichem Ermessen festgesetzt wird (vgl. VerwGE B 2021/40 vom 24. September 2021 E. 6; VerwGE B 2016/184 vom 15. August 2017 E. 7 je mit Hinweis auf VerwGE B 2014/167 vom 27. Oktober 2015 E. 2.1).

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.



3.

Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 3'120 (inklusive Barauslagen), ohne Mehrwertsteuer.