

# **SG\_PUBLIKATIONEN 15-7492 vom 10. Juli 2020**

SG Gerichte, 2020-07-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publikationen\\_15-7492](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_15-7492)

FR: SG\_PUBLIKATIONEN 15-7492 du 10 juillet 2020

IT: SG\_PUBLIKATIONEN 15-7492 del 10 luglio 2020

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43bis des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

### **E. 1.2**

Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

### **E. 2**

Die Rekurrentin macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil die Vorinstanz eine Verkleinerung der Terrassentüren – und damit eine Schlechterstellung gegenüber dem Beschluss der Baukommission vom 21. Mai 2015 – ohne Ankündigung verfügt habe.

#### **E. 2.1**

Nach Art. 15 Abs. 1 VRP ist Personen und Behörden, gegen die sich eine Eingabe richtet, grundsätzlich das rechtliche Gehör zu gewähren. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst im Wesentlichen das Recht, sich vor Erlass eines in die Rechtsstellung des Betroffenen eingreifenden Entscheids zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen und Einsicht in die Akten zu nehmen; zudem besteht ein Anspruch darauf, dass die Äusserungen der Beteiligten durch die betreffende Instanz ernsthaft geprüft und die Gründe für die Entscheidung genannt und der getroffene Entscheid mitgeteilt werden (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, Rz. 78 mit weiteren Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, seine Verletzung führt in der Regel zu einer Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Eine Heilung der Verletzung ist gemäss bundesgerichtlicher Praxis möglich, wenn die Verletzung nicht besonders schwer wiegt, und wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (RIZVI/RISI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti, Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 15 N 11). Auch im Fall einer Heilung ist die Gehörsverletzung bei der Festlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen zu berücksichtigen (RIVZI/RISI, a.a.O., Art. 15 N 32).

#### **E. 2.2**

Die Vorinstanz als Rekursbehörde ist an die Anträge der Beteiligten nicht gebunden (Art. 56 Abs. 1 VRP). Grundsätzlich ist sie auch befugt, eine reformatio in peius vorzunehmen und die Rechtsstellung der Rekurrentin zu verschlechtern. Zieht die Rekursinstanz eine Entscheidung des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 9/16

Schlechterstellung in Betracht, hat sie dies der Betroffenen mitzuteilen und ihr das rechtliche Gehör zu gewähren (vgl. Art. 15 Abs. 2 VRP; VerwGE B 2008/159 vom 21. April 2009 Erw. 2). Da dies die Vorinstanz unterlassen hat, hat sie diesbezüglich das rechtliche Gehör der Rekurrentin verletzt.

### **E. 2.3**

Nachdem das Baudepartement über die gleich umfassende Kognition wie die Vorinstanz verfügt und diese Überprüfungsbefugnis auch ausübt, und die Rekurrentin das im Verfahren vor der Vorinstanz Versäumte nachholen konnte, gilt die festgestellte Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt. Allerdings ist der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör bei der Kostenverteilung Rechnung zu tragen.

### **E. 3**

Im Weiteren rügt die Rekurrentin den Einbezug der Stockwerkeigentümer der Liegenschaft Haus A (Vers.-Nr. 005), welches über keine verfahrensgegenständliche Disponibelräume verfüge.

Da das streitige Baugesuch nebst den baulichen Massnahmen und der Umnutzung der Disponibelräume in Haus C auch Fassadenänderungen an allen drei Häusern A, B und C umfasst, waren auch die Stockwerkeigentümer des Hauses A in ihrer Stellung als solche betroffen und daher am Rekursverfahren zu beteiligen.

### **E. 4**

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Gemäss Art. 173 PBG werden indessen die bei Vollzugsbeginn dieses Erlasses hängigen Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nach jenem Recht beurteilt, das im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Entscheids der Baubewilligungsbehörde Gültigkeit hatte (Art. 173 PBG), was gestützt auf Art. 159 Abs. 3 PBG auch für Wiederherstellungsverfahren gilt. Der erstinstanzliche Beschluss erging am 21. Mai 2015 und damit vor dem Inkrafttreten des PBG. Mithin sind vorliegend weiterhin das Baugesetz und das kommunale Baureglement anwendbar.

### **E. 5**

Dass das am 26. März 2015 eingereichte Baugesuch die maximal zulässige Ausnützung mit den drei zusätzlichen Wohnungen erheblich überschreitet und damit nicht bewilligungsfähig ist, wird von der Rekurrentin anerkannt und ist daher unbestritten. Nach wie vor ist hingegen streitig, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Hinblick auf die von ihr angebehrte Änderung des Überbauungsplans M.\_\_\_\_ (Ersatz der Ausnützungsziffer durch eine Baumassenziffer) verhältnismässig sei, weil der Wegfall der Ausnützungsziffer den Umbau und die Wohnnutzung ermöglichen würde und sie die Rekurrentin daher vor einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bewahren könnte.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 10/16

### **E. 5.1**

Nach Art. 130 Abs. 2 BauG kann die zuständige Gemeindebehörde die Entfernung oder die Abänderung rechtswidrig ausgeführter Bauten und Anlagen sowie die Wiederherstellung des früheren Zustands verfügen, wenn die Ausführung den gesetzlichen Vorschriften oder den genehmigten Plänen nicht entspricht oder sonst ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird.

### **E. 5.2**

Die Anordnung einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands stellt eine Eigentumsbeschränkung dar. Sie ist verfassungsrechtlich nur zulässig, wenn sie gemäss Art. 36 der Bundesverfassung (SR 101) auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt aber ein massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungs- und Baurechts zu. Werden illegal errichtete, dem Raumplanungsrecht widersprechende Bauten und Anlagen nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, wird rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten und Anlagen, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten und Anlagen kann jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Rückbau unverhältnismässig wäre, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist, wenn Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen oder diese aufgrund des Zeitablaufs verwirkt ist (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2016/38 vom 12. März 2018 Erw. 7.3 mit Hinweisen).

### **E. 5.3**

Das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erschienen tatsächlich als fragwürdig, wenn die Begrenzung der maximal zulässigen Ausnützung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit demnächst (innerhalb weniger Monate) im Rahmen einer Überarbeitung des Überbauungsplans M.\_\_\_\_ zugunsten einer Baumassenziffer fallen würde und gewissermassen als *lex mitior* das umstrittene Bauvorhaben abdecken würde, mit der Folge, dass das (nachträgliche) Baugesuch bewilligt und von einer Wiederherstellung abgesehen werden könnte (vgl. dazu A. MARTI, Urteilsanmerkung, ZBl 113/2012 S. 616).

### **E. 5.4**

In der Vernehmlassung vom 29. Mai 2019 im Rahmen der Rechtsverweigerungsbeschwerde (Verfahren Nr. 19-3351) führte die Vorinstanz aus, dass sich die Grundlagen bei der Gesamtüberbauung M.\_\_\_\_ nicht wesentlich geändert hätten, weshalb eine Überarbeitung des Überbauungsplans von Amtes wegen nicht erforderlich sei. Der Umstand allein, dass die Ausnützungsziffer für Bauten – die nach Baureglement beurteilt würden – abgeschafft worden sei, bedeute nicht, dass auch sämtliche Sondernutzungspläne diesbezüglich zu korrigieren seien. Die Volumina der Gebäude seien bewusst so gestaltet worden. Damit stellt die Vorinstanz klar, dass sie zum jetzigen

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 11/16

Zeitpunkt eine Überarbeitung des Überbauungsplans nicht einmal in Betracht zieht. Selbst wenn eine Änderung des Überbauungsplans angedacht wäre, würde das Verfahren einen

Zeitraum über mehrere Monate bis Jahre beanspruchen. Daher ist das streitige Baugesuch auch innerhalb weniger Monate nicht bewilligungsfähig.

## **E. 6**

Es ist unbestritten, dass die Terrassentüren, deren Beseitigung der Gemeinderat angeordnet hat, ohne Bewilligung und damit formell rechtswidrig eingebaut wurden. Die Rekurrentin macht aber geltend, dass die verfügte Verkleinerung der Terrassentüren unverhältnismässig sei.

### **E. 6.1**

Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff dann stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht. Ist eine Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Rückbau entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch der bösgläubige Bauherr berufen. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (Urteil des Bundesgerichtes 1C\_198/2018 vom 19. Februar 2018 Erw. 2.6; VerwGE B 2012/102 vom 21. August 2013 Erw. 5.1.1 f., je mit Hinweisen).

### **E. 6.2**

Dass im vorliegenden Fall der Einbau von drei Wohnungen die Ausnutzungsziffer deutlich überschreitet, ist anhand der – bereits durch das am 29. Januar 2009 bewilligte Korrektorgesuch – praktisch vollständig konsumierten Ausnutzung (Ausnutzungsreserve: 2 m<sup>2</sup>) offensichtlich und wird auch von der Rekurrentin ausdrücklich anerkannt.

### **E. 6.3**

Ohne nennenswerte Ausnutzungsreserve stellt der Einbau von anrechenbaren Wohnungen anstelle von nicht anrechenbaren Hobbyräumen keine geringfügige Abweichung vom Erlaubten dar. So hat das Bundesgericht selbst die Verletzung der maximal zulässigen Höhe um 78 cm (Urteil des Bundesgerichtes 1P.627/2003 vom 24. Dezember 2003), 9 cm bis 70 cm bzw. um knapp 1 m sowie die Verletzung von Grenzabständen um 1 m als nicht unbedeutend bzw. nicht unbedeutend qualifiziert (BGE 108 Ia 218; ZBI 84 [1983], S. 286; BGE 98 Ia 271). Das Bundesgericht hat sodann in einem Urteil, das den Kanton St.Gallen betraf, erwogen, dass der Rückbau eines um 36 cm zu hohen Einfamilienhauses in der Wohnzone trotz massiver Rückbaukosten nicht unverhältnismässig sei (Urteil des Bundesgerichtes

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 12/16

1P.708/2006 / 1P.710/2006 vom 13. April 2007). Auch eine Zweckentfremdung ganzer Bauten oder von Gebäudeteilen wird als nicht geringfügig gewertet (VerwGE B 2006/42, 43, 44 vom 14. September 2006 Erw. 3b mit Hinweisen). Das erhebliche öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht auch aus präjudiziellen Gründen. Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und

Bewilligungen hinwegsetzen, sollen nicht bessergestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlagen und sich an die entsprechenden Vorschriften halten.

#### **E. 6.4**

Als Wiederherstellungsmassnahme hat die Vorinstanz die Entfernung der Terrassentüren und Reduktion der Fenstergrössen auf das bewilligte Mass sowie den Rückbau der Installationen für den Einbau von Küchen und ein Nutzungsverbot für die Disponibelräume zu Wohn- und Gewerbebezwecken erlassen. Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands müssen gewöhnlich auch bauliche Massnahmen verfügt werden, weil ein blosses Nutzungsverbot regelmässig nicht genügt, um die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands definitiv zu erreichen, da ein solches in der Regel ungeeignet ist, eine rechtswidrige Nutzung dauerhaft zu verhindern. So wäre deren Einhaltung ohne einen unverhältnismässigen Aufwand gar nicht kontrollierbar und würde die Kapazität der Vollzugsbehörde bei weitem sprengen, selbst wenn diese ernsthaft darum bemüht wäre, die rechtskonforme Nutzung auch tatsächlich durchzusetzen. Sind an sich zulässige Räume einer unrechtmässigen Nutzung zugeführt worden, so sind sie durch wirksame bauliche Massnahmen (Zumauern oder Verkleinern von Fenstern, Entfernen von Installationen und Einrichtungen usw.) für diese Nutzung unbrauchbar zu machen (ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl., Bern 2020, N 10 zu Art. 46; BVR 1992 S. 19 ff.; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_135/2016 vom 1. September 2016 Erw. 4).

#### **E. 6.5**

Küchen, Badezimmer und eine ausreichende Belichtung ermöglichen eine Wohnnutzung der Disponibelräume. Diese fraglichen Bauteile spielen somit eine zentrale Rolle für die Ermöglichung der unzulässigen Nutzung. Die verfügte Entfernung der Terrassentüren, die Verkleinerung der Fensterflächen sowie die Entfernung der Kücheninstallationen wären zweifellos geeignet, eine Wohnnutzung zu unterbinden. Anlässlich des Augenscheins wurden keine besonderen Installationen für die Erstellung einer Küche festgestellt, sondern lediglich zwei Dreifachstecker. Die verfügte Wiederherstellung beschränkt sich deshalb auf den Rückbau der Terrassentüren auf Fenstergrösse sowie die Verkleinerung der Fenster auf das bewilligte Mass. Für die Häuser A und B bedeutet dies, dass die Fenstergrössen und Anzahl gemäss Plan "Änderung zur Einreichung Nr. 12/2008" am 11. November 2011 bewilligt worden sind. Im Korrekturgesuch vom 8. August 2011 wurden im Kurzbeschrieb zwar lediglich technische Anpassungen der Tiefgarage mit Technikraum, der Kanalisationsleitungen sowie am Lüftungskonzept und am Brandschutz ausgeführt; im oberwähnten Plan wurden aber Änderungen an der Fassade der Häuser A und B rot bzw. gelb eingezeichnet. Sie waren farblich gekennzeichnet und

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 13/16

gelten daher als bewilligt. Für das Haus C sah dieses Korrekturgesuch keine Änderungen vor. Mitunter sind die bewilligten Korrekturpläne (Korrektur-Baueingabe Süd-West-Fassade / Nord-Ost-Fassade, 1:100, genehmigt am 29. Januar 2009) massgeblich, und diese sehen an der Südwest-Fassade im Untergeschoss für die beiden Disponibelräume lediglich doppelflügelige Fenster vor.

#### **E. 6.6**

Die Entfernung der Terrassentüren und die Verkleinerung der Fenster im Untergeschoss ist erforderlich, und der damit verbundene Eingriff in das Eigentum der Rekurrentin kann als geringfügig qualifiziert werden. Das Interesse der Rekurrentin erschöpft sich im Wesentlichen in der nutzlosen Aufwendung für die fraglichen Bauteile und den Aufwand für deren Entfernung. Wer ohne Bewilligung baut, nimmt dieses Risiko in Kauf und kann sich nicht auf die Unverhältnismässigkeit der Beseitigung berufen. Würde dieses wirtschaftliche Interesse dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands übergeordnet, könnte in kaum einem Fall mehr mit Erfolg eine Wiederherstellung verlangt werden (VerwGE B 14/1993 vom 17. Februar 1994 Erw. 3b, B 13/1993 vom 17. August 1993 Erw. 5c). Selbst wenn aufgrund der nachträglichen Entfernung noch Anpassungsarbeiten für die Wiederherstellung der Disponibelräume erforderlich sind, wird sich der Aufwand im bescheidenen Rahmen bewegen. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass die Vorinstanz auf die Entfernung des Badezimmers mit Spülbecken, WC und Dusche sogar verzichtet hat, weshalb die Wiederherstellungsmassnahmen sogar als äusserst milde zu beurteilen sind. Daraus folgt, dass von einer Unverhältnismässigkeit der Beseitigung nicht gesprochen werden kann.

#### **E. 6.7**

Wie der Augenschein ebenfalls gezeigt hat, wurden an der Südwest-Fassade von Haus C von den zwei Terrassentüren und drei Fenstern bereits vier Fassadenöffnungen (davon eine Terrassentür) mit in Holzrahmen eingelassenen Verbundzementplatten verschlossen. Auch in der Einheit B8 im Haus B reichen von den eingebauten fünf Fenstern drei bis zum Boden. Zwei davon sind unverschlossen, die übrigen drei sind wiederum mit der gleichen Holz-Verbundzementplatten-Konstruktion verschlossen.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 14/16

Wie die Rekurrentin am Augenschein selber ausführte, sei diese Konstruktion "recht flexibel wieder zu entfernen". Diese Spannvorrichtung wurde lediglich vor die Fenster bzw. vor die Terrassentüre eingebaut; die Fenster und die verglasten Terrassentüren sind immer noch vorhanden. Diese Konstruktion vermag einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht genügen. Die Terrassentüren und Fenster sind zu entfernen, und die Fenster sind fachmännisch auf die bewilligte Grösse neu einzubauen.

#### **E. 7**

Weil die Vorinstanz in ihrem angefochtenen Entscheid keine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angesetzt hat, ist diese neu zu verfügen. Entsprechend der angesetzten Frist der Baukommission in ihrem Beschluss vom 21. Mai 2015 wird für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids angesetzt.

#### **E. 8**

Die Rekurrentin rügt, dass der Kostenspruch der Vorinstanz nicht nachvollziehbar sei.

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Es gilt damit der Grundsatz der Kostentragung nach Massgabe des Obsiegens oder Unterliegens. Entscheidend für die Kostenaufgabe ist hierbei, in welchem Ausmass dem Begehren eines Verfahrensbeteiligten gefolgt wird. Ohne Belang ist, mit welcher Begründung dieses Ergebnis erreicht wird. Die Rechtsvorgängerinnen der Rekurrentin haben in ihrer Rekursbegründung vom 31. August

2015 die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung der Baukommission betreffend Küchen- und Nasszellen-Einbau sowie die diesbezügliche Bewilligung des Baugesuchs angebeht. Die Vorinstanz hat mit Beschluss vom 21. September 2015 den Rekurs im Sinn der Erwägungen abgewiesen, soweit sie darauf eintrat. Die Rekurrentin ist daher mit ihrem Begehren nicht durchgedrungen, und die Vorinstanz hat ihren Rechtsvorfängerinnen zu Recht eine Entscheidgebür auferlegt. Der Rekurs erweist sich auch diesbezüglich als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **E. 9**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Rekurrentin verletzt hat, dieser Mangel jedoch im Rekursverfahren geheilt wurde. Nachdem feststeht, dass vorliegend auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands aus rechtsstaatlichen Überlegungen nicht verzichtet werden kann, ist der Rekurs abzuweisen.

#### **E. 10.1**

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Wie aufgezeigt, hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör der

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 15/16

Rekurrentin verletzt. Diese Rechtsverletzung konnte im Rekursverfahren geheilt werden. Nachdem sich der Rekurs in der Sache als unbegründet erweist, sind der Rekurrentin für das materielle Unterliegen nur anteilmässig amtliche Kosten aufzuerlegen, weil die Rekurerhebung insoweit berechtigt war, als der Rekurs der Beseitigung dieses Verfahrensfehlers gedient hat (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 90 f. mit weiteren Hinweisen). Die Entscheidgebür beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Die Rekurrentin unterliegt in der Sache, obsiegt indessen in Bezug auf die geltend gemachte Gehörsverletzung. Es ist deshalb angemessen, ihr die amtlichen Kosten im Umfang von Fr. 2'500.– aufzuerlegen. Die Vorinstanz trägt Fr. 1'000.–; auf deren Erhebung wird jedoch verzichtet (Art. 95 Abs. 3 VRP).

#### **E. 10.2**

Der von der J. \_\_\_ AG am 27. Oktober 2015 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– ist anzurechnen.

#### **E. 11**

Die Rekurrentin stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

#### **E. 11.1**

Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP).

#### **E. 11.2**

Die Rekurrentin hatte zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Rekurs zu erheben. In materieller Hinsicht unterliegt sie jedoch vollständig. Es ist daher in Anwendung des

Verursacherprinzips angezeigt, der Gehörsverletzung durch die Vorinstanz Rechnung zu tragen und der Rekurrentin eine reduzierte Parteientschädigung zuzusprechen. Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 1'000.– festzulegen. Die Entschädigung ist von der Vorinstanz zu leisten. Entscheid 1.

a) Der Rekurs der A.\_\_\_\_, X., wird abgewiesen.

b) Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird der A.\_\_\_\_ eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids angesetzt.

Entscheid des Baudepartementes SG (Nr. 61/2020), Seite 16/16

2.

a) Die A.\_\_\_\_ bezahlt eine anteilmässige Entscheidgebühr von Fr. 2'500.–.

b) Der am 27. Oktober 2015 von der J.\_\_\_\_ AG, Y., geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird angerechnet.

c) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 1'000.– bei der Politischen Gemeinde Z.\_\_\_\_ wird verzichtet.

3.

Das Begehren der A.\_\_\_\_ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.\_\_\_\_ entschädigt die A.\_\_\_\_ ausseramtlich mit Fr. 1'000.–.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann Regierungsrätin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.