

# **SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/109 vom 4. Juli 2024**

Sg Verwaltungsgericht, 2024-07-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg\\_publicationen\\_B\\_2023\\_109](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2023_109)

FR: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/109 du 4 juillet 2024

IT: SG\_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/109 del 4 luglio 2024

## **Regeste**

Verletzung des kommunalen fakultativen Referendumsrechts bei Grundstückverkauf. Art. 23 lit. d des Gemeindegesetzes und Art. 12 Abs. 1 lit. c, Art. 40 und Ziffer 6.2 des Anhangs der Gemeindeordnung der Beschwerdegegnerin (in der bis 31. Dezember 2023 gültigen Fassung). Das Vorenthalten des (fakultativen) Referendumsrechts kann nicht unter den in Art. 163 bis Art. 165 GG geregelten Rechtsschutz in kommunalen Abstimmungssachen subsumiert werden. In Nachachtung von Art. 88 Abs. 2 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht muss eine echte Gesetzeslücke angenommen werden, die in analoger Anwendung von Art. 163 ff. GG zu füllen ist. Folglich kann die Verletzung des kommunalen fakultativen Referendumsrechts mit einer Abstimmungsbeschwerde gerügt werden. Das Departement des Innern verweigerte dem Beschwerdeführer zu Unrecht einen rechtsmittelfähigen Entscheid über seine Eingabe, worin er die Verletzung des kommunalen fakultativen Referendumsrechts rügte. Die beim Verwaltungsgericht gegen das Departement des Innern erhobene Rechtsverweigerungsbeschwerde ist deshalb gutgeheissen worden. Die Bestimmung des massgebenden Schwellenwerts von Ziffer 6.2 des Anhangs zur Gemeindeordnung, ab dessen Erreichen das fakultative Referendumsrecht zu gewährleisten ist, richtet sich nach dem (amtlichen) Verkehrswert und nicht nach der amtlichen Verkehrswertschätzung als solcher. Unter dem Verkehrswert ist jener Wert zu verstehen, der einem Vermögensgegenstand im gewöhnlichen wirtschaftlichen Verkehr, insbesondere bei Kauf und Verkauf, unter normalen wirtschaftlichen Verhältnissen beigemessen wird. Weil der massgebliche Verkehrswert noch nicht spruchreif abgeklärt worden ist, wird die Sache zu weiterer Abklärung und neuem Entscheid an das Departement des Innern zurückgewiesen. (Verwaltungsgericht, B 2023/109)

## **Erwägungen**

### **E. 2**

ihren Niederschlag gefunden zu haben scheint; act. 10.2, worauf der Beschwerdeführer bereits hinwies, act. 37, Rz 24). Vor diesem Hintergrund ist jedenfalls nicht ausgeschlossen, dass die Schätzung nicht mehr ergebnisoffen erfolgte, was bei der Würdigung von deren Aussagekraft nicht ausser Acht gelassen werden kann. Insgesamt vermag deshalb die amtliche Schätzung vom 20. April 2021 für sich allein keine taugliche Grundlage zur Ermittlung des für die fakultative Referendumsmöglichkeit massgeblichen (amtlichen) Verkehrswerts zu bilden. Unter diesen Umständen erweist sich der massgebliche Verkehrswert als noch nicht spruchreif abgeklärt. Die Sache ist daher an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit sie zunächst eine Schätzung des Verkehrswerts (verstanden als objektiver Marktwert; siehe E. 3.2.2 ff. hiervor) des Kaufobjekts zum Stichtag vom 8. Februar 2021 durch eine verwaltungsunabhängige, noch nicht mit der Sache befasste Fachperson einhole und nach spruchreif erstelltem Sachverhalt sowie Gehörsgewährung an

die Parteien über die bei ihr eingereichte Beschwerde vom 10. März 2023 (act. 10.1) befinde. Mit dem vorliegenden, das Beschwerdeverfahren B 2023/109 abschliessenden Entscheid fällt die hinsichtlich eines allfälligen zukünftigen Bedarfes an vorsorglichem Rechtsschutz verfahrensleitend angeordnete Verpflichtung der Beschwerdegegnerin vom 12. Februar 2024 (act. 42) dahin, dem Gericht eine Verfügung über das Baugesuch unmittelbar nach Erlass zur Kenntnis zu bringen. Über allfällige vorsorgliche Massnahmen zur Erhaltung des Zustandes oder zur Sicherung bedrohter rechtlicher Interessen, wie sie der Beschwerdeführer zuletzt im Schreiben vom 27. Juni 2024 beantragt hat (act. 43), wird die nunmehr wieder mit der Hauptsache befasste Vorinstanz zu befinden haben. Die verwaltungsgerichtliche Beschwerde vom 23. Mai 2023 ist gutzuheissen und die Sache ist im Sinn der Erwägungen (E. 3.3 hiervor) zur weiteren Abklärung und zum Entscheid über die Beschwerde vom 10. März 2023 an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz mit offenem Ausgang gilt für die Frage der Auferlegung der amtlichen Kosten (Art. 95 Abs. 1 VRP) als vollständiges Obsiegen des Beschwerdeführers (siehe etwa VerwGE B 2023/5 vom 20. März 2023 E. 4.2 mit Hinweis). Der von ihm geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'500 ist ihm zurückzuerstatten. Der vorliegende Streit dreht sich um die politischen Rechte des Beschwerdeführers und nicht um überwiegende finanzielle Interessen des Gemeinwesens, weshalb zu dessen Lasten keine amtlichen Kosten zu erheben sind (Art. 95 Abs. 3 VRP). Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung für die anwaltlichen Kosten im Beschwerdeverfahren. Das Verwaltungsgericht spricht grundsätzlich Pauschalentschädigungen im Rahmen von CHF 1'500 bis CHF 15'000 gemäss Art. 19 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf die erst im weiteren Schriftenwechsel erfolgte berufsmässige Rechtsvertretung (act. 37), die notwendigen Bemühungen sowie die Schwierigkeit des Falls erscheint eine pauschale Entschädigung von CHF 2'000 zuzüglich Barauslagen (4 %; Art. 28 bis HonO) angemessen. In Anbetracht dessen, dass die nicht über den Vorsteuerabzug zu kompensierende Entschädigung der Mehrwertsteuer von Gesetzes wegen Bestandteil der zu entgeltenden ausseramtlichen Kosten bildet (Art. 98 Abs. 1 VRP) und der Beschwerdeführer im vorliegenden, sich um seine politischen Rechte drehenden Streit offensichtlich keine Vorsteuerabzugsmöglichkeit besitzt, besteht keine Rechtfertigung, seinen öffentlich-rechtlichen Anspruch auf Entschädigung der Mehrwertsteuer von einem begründeten Mehrwertsteuerantrag abhängig zu machen. Vielmehr erscheint bei dieser Ausgangslage eine zusätzliche Begründung nutzlos und deren Einforderung überspitzt formalistisch. Dieser Rechtsanwendung steht Art. 29 HonO nicht entgegen, da diese Bestimmung die Mitwirkung der entschädigungsberechtigten Partei bei der Frage der Vorsteuerabzugsmöglichkeit und die Folgen bei einer Mitwirkungspflichtverletzung ordnet. Dort, wo sich ein Anspruch auf Entschädigung der Mehrwertsteuer bereits ohne Mitwirkung der berechtigten Partei ohne weiteres ergibt, bedarf es jedoch keiner Mitwirkungspflicht mit unmittelbarer Säumnisfolge (Verlust des Anspruchs auf eine Entschädigung der Mehrwertsteuer). Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: Die Beschwerde vom 23. Mai 2023 wird gutgeheissen und die Sache an die Vorinstanz zur weiteren Abklärung und zum Entscheid über die bei ihr eingereichte Beschwerde vom 10. März 2023 im Sinn der Erwägungen zurückgewiesen. Es werden keine amtlichen Kosten für das Beschwerdeverfahren erhoben. Der vom Beschwerdeführer geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'500 wird ihm zurückerstattet. Die Beschwerdegegnerin entschädigt den Beschwerdeführer für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren

ausseramtlich mit CHF 2'080 (einschliesslich 4 % Barauslagen) zuzüglich Mehrwertsteuer.

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