



Fall-Nr.:	19-9980
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	26.05.2020
Entscheiddatum:	05.05.2020

BDE 2020 Nr. 33

Art. 122 Abs. 3, 139, 149 und Art. 157 Abs. 1 PBG. Es existiert keine rechtliche Verpflichtung für die Bewilligungsbehörde, Einsprechern zusätzlich zum Entscheid über das Baugesuch und die Einsprache auch einen bewilligten (oder nichtbewilligten) Plansatz mit zugehörigen Unterlagen zuzustellen (Erw. 2.1). In Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen ist für Baugesuche regelmässig das ordentliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen (Erw. 3.2). Es ist unzulässig, die Prüfung der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Farb- und Materialwahl in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren zu verweisen. Das Baugesuch ist stets als Ganzes, einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl, zu beurteilen, weil andernfalls die Einfügung der Baute bzw. die allfällige Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands nicht abschliessend beurteilbar ist (Erw. 3.1). Kommt die kantonale Denkmalpflege im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung vorliegt, stellt diese Beurteilung für sich allein noch keine Teilverfügung dar, die im Rahmen eines Gesamtentscheids zu eröffnen wäre. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 122 Abs. 3 PBG trifft letzteres nur für die eigentliche Zustimmungsverfügung zu; nur diese ist Teil des Gesamtentscheids der Baubewilligungsbehörde. Die blossе Beurteilung, ein Baugesuch führe nicht zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung, stellt dagegen lediglich eine Stellungnahme dar (Erw. 4.4).

BDE 2020 Nr. 33 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-9980

Entscheid Nr. 33/2020 vom 5. Mai 2020

Rekurrent

A.____
vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, Museumstrasse 35,
9000 St.Gallen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 10. Dezember 2019)

Rekursgegner

B.____

Betreff

Baubewilligung (Dach- und Fassadensanierung des Gebäudes Vers.-
Nr. 003 auf Grundstück Nr. 001)



Sachverhalt

A.

a) B.____, Y.____, ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 25. März 1994 in der Landwirtschaftszone. Das Grundstück ist u.a. mit dem Wohnhausteil (Vers.-Nr. 004) und der nordwestlich daran angebauten Scheune (Vers.-Nr. 003) überbaut. Das Wohnhaus von B.____ ist mit dem Wohnhaus (Vers.-Nr. 005) von A.____, Y.____, zusammengebaut, das sich auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 002 befindet.

b) Die beiden Wohnhausteile (Vers.-Nrn. 004 und 005) und die angebaute Scheune (Vers.-Nr. 003) gelten nach der Schutzverordnung der Gemeinde Z.____ vom 27. Dezember 2013 als "Kulturobjekt Gebäude Teilschutz" (KO T); zudem liegen sie innerhalb eines Ortsbildschutzgebiets ("Ortsbild A/geschützte Baugruppe [OSA]). Rund 50 m westlich davon, innerhalb desselben OSA, befindet sich ein Einzel-schutzobjekt (Kulturobjekt Gebäude [KO G]).

B.

a) Mit Baugesuch vom 14. März 2019 beantragte B.____ bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für eine Dach- und Fassadensanierung. Nach den Angaben im Baugesuchsformular und den Planunterlagen soll sich die Sanierung von Dach und Fassaden auf die Scheune Vers.-Nr. 003 beschränken. In der Südostfassade sollen dort bestehende Fenster entfernt und ein neues eingebaut werden. Die Nordostfassade soll komplett abgebrochen und anschliessend 49 cm nach aussen (Richtung Nordosten) versetzt, auf der bereits bestehenden Grundmauer der Scheune neu aufgebaut werden. Dementsprechend sollen auch die Nordwest- und die Südostfassade um jeweils 49 cm und die darüber liegenden Traufseiten des Scheunendachs um jeweils 41 cm in Richtung Nordosten verlängert werden. Bezüglich Bauweise enthält das Baugesuchsformular die Angaben, dass die Fassaden mit brauner Holzverkleidung erstellt und das Dach mit roten oder braunen Tonziegeln eingedeckt werden sollen.

b) Die öffentliche Auflage erfolgte vom 6. bis 19. April 2019. Während der Auflagefrist erhob A.____, vertreten durch lic.iur. Urs Pfister, Rechtsanwalt, St.Gallen, öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache. Er rügte, die Pläne seien unvollständig und nicht vermasset. Es sei von den zuständigen Behörden zu klären, ob das Vorhaben mit den Bestimmungen von Art. 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (SR 700; abgekürzt RPG) bzw. mit Art. 24c und/oder Art. 24d RPG vereinbar sei. Im Übrigen müsse sichergestellt werden, dass durch die geplante Erweiterung der Scheune bis an die Gemeindestrassengrenze die schon heute enge Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb passierbar bleibe. Zudem fehle zwischen den Wohnhausteilen



heute eine Brandschutzmauer; das Vorhaben sei deshalb so anzupassen, dass wenigstens die spätere Erstellung einer Brandschutzmauer nicht verunmöglicht werde.

c) Mit Stellungnahme zur Einsprache vom 21. Mai 2019 brachte B.____ vor, er beabsichtige lediglich die Sanierung des maroden Hausdachs von Vers.-Nr. 004 und des Scheunendachs von Vers.-Nr. 003 sowie eine Erneuerung der baufälligen Scheunenfassaden (Vers.-Nr. 003). Das Vorhaben stehe somit nicht in Zusammenhang mit einer allfälligen Brandschutzmauer.

d) Am 30. Juli 2019 erliess das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) folgende Teilverfügung:

1. a) Es wird festgestellt, dass es sich beim Wohnhaus und der angebauten Scheune Vers.-Nrn. 004 und 003 um rechtmässig erstellte, altrechtliche, nicht mehr zonenkonforme Bauwerke handelt.

b) Die Zustimmung zur Sanierung von Dach und Fassade mit Anpassungen an der Nordostfassade der Scheune wird im Sinn der Erwägungen erteilt. (...)

(...)

Zur Begründung wurde ausgeführt, bei der Sanierung von Dach und Fassade von Wohnhaus und Scheune handle es sich um ein zonenfremdes Vorhaben. Die geplanten Sanierungsmassnahmen führten zu keiner massgeblichen Flächenveränderung; eine Flächenberechnung sei deshalb nicht erforderlich. Das Bauvorhaben sei der kantonalen Denkmalpflege (DMP) zur Stellungnahme unterbreitet worden. Die DMP habe mit Schreiben vom 2. Mai 2019 festgestellt, dass es sich beim Wohnhaus Vers.-Nr. 004 bloss um ein Objekt von lokaler Bedeutung handle, weshalb sie bezüglich der vorgesehenen Massnahmen auf eine Stellungnahme verzichtet habe. Zusammenfassend lägen die geplanten baulichen Massnahmen im zulässigen Rahmen. Die Voraussetzungen nach Art. 24c und 24d RPG in Verbindung mit Art. 41, 42 und 43a der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (SR 700.1; abgekürzt RPV) seien gegeben; auch die Identität der Baute bleibe gewahrt.

e) Mit Beschluss vom 10. Dezember 2019 wies die Baukommission Z.____ die öffentlich-rechtliche und die privatrechtliche Einsprache ab und erteilte "die Baubewilligung für die Dach- und Fassadensanierung des Gebäudes Vers.-Nr. 003". Als Auflage verfügte sie dabei u.a. folgendes:

(...)



2. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn nachfolgende Auflagen erfüllt sind. (...)

2.1 Bezüglich der Fassadengestaltung ist der Baukommission rechtzeitig ein Farb- und Materialkonzept bzw. –muster zur Genehmigung einzureichen.

(...)

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____ durch seinen Rechtsvertreter mit Schreiben vom 27. Dezember 2019 Rekurs beim Baudepartement mit dem Hauptantrag, Bau- und Einspracheentscheid mit Einschluss aller weiteren Teilbewilligungen seien unter Kostenfolge aufzuheben und es sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zur Vervollständigung der Gesuchunterlagen und zur Neuurteilung zurückzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, der Entscheid sei unvollständig eröffnet worden, weil namentlich die bewilligten Pläne mit Beilagen und die kantonalen Teilverfügungen bislang fehlten; folglich liege kein Gesamtentscheid vor. Zudem sei das Baugesuch auch unvollständig. Wie sich aus der Baubewilligung ergebe, fehle das Farb- und das Materialkonzept. In der Rekursergänzung vom 31. Januar 2020 wird weiter ausgeführt, dem Rekurrenten seien von der Vorinstanz zwischenzeitlich die Teilverfügungen der DMP vom 2. Mai 2019 und des AREG vom 30. Juli 2019 eröffnet worden. Jene der DMP sei unvollständig, weil sich aus der Feststellungsverfügung nicht ergebe, auf welche Pläne sie sich beziehe. Die Teilverfügung des AREG sei mangelhaft, weil für die Feststellung in Ziff. 1 Bst. a des Dispositivs jegliche Begründung fehle. Es sei überhaupt nicht abgeklärt worden, ob es sich bei der Scheune um eine zonenkonforme oder eine zonenfremde Baute handle. Bei der Scheune handle es sich zudem auch um keinen Schutzgegenstand. Ausserdem sei mit dem Bauvorhaben eine Volumenerweiterung der Scheune vorgesehen, was nach Art. 24d RPG nicht zulässig sei; die Teilverfügung des AREG enthalte keine Begründung, weshalb diese Erweiterung nach aussen bewilligungsfähig sein solle.

D.

a) Mit Stellungnahme vom 24. Februar 2020 beantragt die Vorinstanz, der Rekurs sei abzuweisen.

b) Mit Vernehmlassung vom 27. März 2020 beantragt das AREG ebenfalls, der Rekurs sei abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Behauptung des Rekurrenten, wonach die Feststellung in Ziff. 1 Bst. a des Dispositivs der Teilverfügung des AREG nicht begründet worden sei, treffe nicht zu. Art. 24c Abs. 3 RPG erfasse per 1. Juli 1972 vorbestandene Wohnhäuser sowie angebaute Ökonomiebauten; wann die Umnutzung der Ökonomiebaute erfolgt sei, sei dabei nicht relevant. Zudem handle es sich beim Bauvorhaben im Wesentlichen um eine Sanierung und nicht um eine Erweiterung der Scheune.



Erwägungen

1.

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

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.

2.

Der Rekurrent macht geltend, die Vorinstanz habe diverse formelle Fehler begangen, weshalb der Rekurs von vornherein geschützt werden müsse.

2.1 Er beanstandet vorab, es sei ihm eine unvollständige Verfügung eröffnet worden, weil ihm nur die Baubewilligung mit Einspracheentscheid vom 10. Dezember 2019 zugestellt worden sei. Die von der Vorinstanz bewilligten zugehörigen Pläne mit Beilagen seien ihm dagegen nicht eröffnet worden; folglich fehle es am Gesamtentscheid. Der Rekurrent ist somit der Ansicht, die vom Rekursgegner unterzeichneten Baugesuchspläne und -formulare, die Bestandteil der Baubewilligung bilden, hätten ihm mit dem Baubewilligungs- und Einspracheentscheid miteröffnet werden müssen. Einsprecher haben zwar – basierend auf den Grundsätzen des rechtlichen Gehörs – im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich das Recht, während der öffentlichen Auflage in ein Baugesuch und alle dazugehörigen Formulare, Pläne, Berichte usw. Einsicht zu nehmen. Es ist ihnen auch unbenommen, von diesen Unterlagen auf eigene Kosten Kopien zu erstellen. Das hat aber nicht zur Folge, dass die Bewilligungsbehörde ihnen zusätzlich zum Entscheid über das Baugesuch und die Einsprache (vgl. Art. 157 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [sGS 731.1; abgekürzt PBG]) auch einen bewilligten (oder nichtbewilligten) Planatz mit allen zugehörigen Unterlagen zustellen müsste. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten besteht dazu keine rechtliche Verpflichtung (BDE Nr. 6/2020 vom 6. Februar 2020 Erw. 3.5).

2.2 Weiter rügt der Rekurrent, er habe die Teilverfügungen der DMP vom 2. Mai 2019 und des AREG vom 30. Juli 2019 von der Vorinstanz nicht erhalten; auch deshalb sei der Entscheid unvollständig eröffnet worden. Die Begründetheit dieses Einwands bedarf keiner weiteren Abklärung, weil dem Vertreter des Rekurrenten von der Vorinstanz noch während der Frist zur Rekursbegründung sämtliche Vorakten zur Einsicht- und Stellungnahme zugestellt wurden. Folglich wäre, sofern ein Mangel bestanden hätte, dieser inzwischen geheilt worden.



3.

Der Rekurrent macht geltend, das Baugesuch sei unvollständig, weil das Farb- und das Materialkonzept noch fehle, die Baubewilligung aber trotzdem erteilt worden sei.

3.1 Dem Rekurrenten ist zuzustimmen, dass den Baugesuchsplänen nicht entnommen werden kann, wie die geplante Dach- und Fassadensanierung ausgeführt werden soll. Aus dem Baugesuchsformular ergibt sich einzig, dass die Fassaden mit brauner Holzverkleidung erstellt und das Dach mit roten oder braunen Tonziegeln eingedeckt werden sollen. Nach ständiger Rechtsprechung ist in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen das Baugesuch stets einschliesslich der konkreten Fassaden- und Dachgestaltung sowie Farb- und Materialwahl zu beurteilen, weil andernfalls die Einfügung der Baute bzw. die allfällige Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands noch nicht abschliessend beurteilt werden kann (GVP 2010 Nr. 132; VerwGE B 2011/122 vom 1. Mai 2012 Erw. 2.3; BDE Nr. 32/2019 vom 5. Juni 2019 Erw. 5, BDE Nr. 20/2020 vom 20. März 2020 Erw. 2.5.1 ff.). Diesen Anforderungen kam die Vorinstanz vorliegend nicht nach: Obwohl das Baugrundstück im Ortsbildschutzgebiet (OSA) liegt und Wohnhaus und Scheune des Rekursgegners wie auch das Wohnhaus des Rekurrenten zusätzlich als Einzelschutzobjekte (KO T) gelten, sah die Vorinstanz von einer gleichzeitigen Prüfung des gesamten Bauvorhabens ab bzw. war ihr mangels Vollständigkeit der Baugesuchsunterlagen eine gleichzeitige Prüfung erst gar nicht möglich. Allein die Angabe des Rekursgegners, die Fassaden würden mit brauner Holzverkleidung erstellt und das Dach mit roten oder braunen Tonziegeln eingedeckt, ist viel zu unbestimmt und reicht bei weitem nicht aus, um die Einfügung einer Baute bzw. die allfällige Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands abschliessend beurteilen zu können. Die Vorinstanz war sich dessen wohl auch bewusst und ordnete deshalb in Ziff. 2.1 der Auflagen zur Baubewilligung vom 10. Dezember 2019 die Nachreichung eines Farb- und Materialkonzepts vor Baubeginn an. Damit verwies sie – sinngemäss in Anwendung von Art. 149 PBG – die Prüfung der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Farb- und Materialwahl in ein nachlaufendes Bewilligungsverfahren, was allerdings in Gebieten mit erhöhten ästhetischen Anforderungen nach dem oben Gesagten gerade unzulässig ist.

3.2 Abgesehen davon, dass auch nicht nachvollziehbar ist, wie ein Baugesuch, das einzig eine Dach- und Fassadensanierung zum Gegenstand hat, überhaupt bewilligt werden kann, wenn die konkrete Art und Weise der geplanten Sanierung noch gar nicht feststeht, ist weiter darauf hinzuweisen, dass angesichts der beschriebenen rechtlichen und tatsächlichen Umstände für die Genehmigung des Farb- und Materialkonzepts die Durchführung eines nachlaufenden Bewilligungsverfahrens (Art. 149 PBG), eines vereinfachten Verfahrens (Art. 140 f. PBG) oder eines Meldeverfahrens (Art. 142 f. PBG) grundsätzlich unzulässig ist (vgl. zum Ganzen auch Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2015/II/4 und 2015/III/2, beide noch zum zwischenzeitlich



aufgehobenen Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Bau-recht vom 6. Juni 1972). Vor diesem Hintergrund wird der Rekursgeg-ner – sofern er weiter am Baugesuch festhält – dieses vervollständigen und das Farb- und Materialkonzept der Vorinstanz nachreichen müs-sen. Anschliessend wird das ordentliche Baubewilligungsverfahren (Art. 139 PBG) nochmals durchzuführen sein und es werden sowohl das AREG (vgl. dazu BDE Nr. 65/2014 vom 28. August 2014 Erw. 2.7) als auch die Vorinstanz ihre Teilverfügung bzw. Baubewilligung – wenn überhaupt – nur auf der Grundlage des Farb- und Materialkon-zepts erteilen können.

3.3 Somit ergibt sich, dass der Rekurs infolge unvollständiger Beur-teilung des Baugesuchs im Sinn der Erwägungen gutzuheissen ist und die Baubewilligung der Vorinstanz vom 10. Dezember 2019 sowie die Teilverfügung des AREG vom 30. Juli 2019 aufzuheben sind.

4.

Bei diesem Ergebnis bräuchte an sich nicht weiter auf die übrigen Rü-ge eingegangen zu werden. Aus verfahrensökonomischen Gründen rechtfertigen sich indessen zumindest die folgenden Bemerkungen.

4.1 Baugesuch und Baubewilligung sind teilweise widersprüchlich. Während im Baugesuch vom 14. März 2019 ausdrücklich die Sanie-rung von Dach und Fassaden der Scheune Vers.-Nr. 003 als Bauge-suchsgegenstand definiert, das auch genauso in der Bauanzeige ver-öffentlicht und die Baubewilligung der Vorinstanz vom 10. Dezember 2019 für die Dach- und Fassadensanierung des Gebäudes Vers.-Nr. 003 ausgestellt wurde, scheinen Rekursgegner und AREG von ein-em auch das Wohnhaus Vers.-Nr. 004 mitumfassenden Bauge-suchsgegenstand auszugehen. Der Rekursgegner teilte der Vorinstanz mit Eingabe vom 21. Mai 2019 mit, er beabsichtige die Sa-nierung des maroden Hausdachs von Vers.-Nr. 004 und des Scheu-nendachs von Vers.-Nr. 003 sowie eine Erneuerung der baufälligen Scheunenfassaden (Vers.-Nr. 003). Auch das AREG beschreibt den Baugesuchsgegenstand in seiner Teilverfügung vom 30. Juli 2019 in Ziff. 1a des Sachverhalts als "Sanierung des Wohnhaus- und Scheu-nendachs sowie der Fassaden der Scheune". In Ziff. 1a des Disposi-tivs wird in der Folge festgestellt, dass es sich beim Wohnhaus und der angebauten Scheune Vers.-Nrn. 004 und 003 um rechtmässig er-stellte, altrechtliche, nicht mehr zonenkonforme Bauwerke handelt und in Ziff. 1b des Dispositivs wird die "Zustimmung zur Sanierung von Dach und Fassade (...) erteilt". Nachdem sich Baubewilligung und Teilverfügung zwingend auf denselben Baugesuchsgegenstand be-ziehen müssen, wird im allenfalls nachfolgenden Baubewilligungsver-fahren ausdrücklich klar zu stellen sein, ob sich Baubewilligung und Teilverfügung nun nur auf die Scheune Vers.-Nr. 003 oder aber auch auf das Dach des Wohnhauses Vers.-Nr. 004 beziehen.

4.2 Das AREG geht – wie aufgezeigt – davon aus, bei Wohnhaus und angebauter Scheune des Rekursgegners handle es sich um alt-rechtliche, zonenfremde Bauten, die nach Art. 24c RPG zu beurteilen



seien. Wie der Rekurrent zu Recht vorbringt, findet sich indessen weder im Sachverhalt oder in den Erwägungen der Teilverfügung des AREG noch in den vom AREG eingereichten Vorakten irgendein Hinweis, wie das AREG zu diesem Schluss kommt. Sollte es sich bei dem umstrittenen Wohnhaus mit Scheune tatsächlich um zonenfremde Bauten handeln, wird das mittels zusätzlicher Sachverhaltserhebungen zu belegen sein.

4.3 Nach Art. 24d Abs. 2 RPG kann die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zugelassen werden, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind (Bst. a) und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (Bst. b). Art. 24d Abs. 2 RPG lässt mithin einzig vollständige Zweckänderungen, nicht jedoch Erweiterungen von schutzwürdigen Bauten zu. Vorliegend soll die Scheune Vers.-Nr. 003 nach aussen vergrössert werden. Zu diesem Zweck ist vorgesehen, die Nordostfassade abzubrechen und sie anschliessend – um 49 cm nach Nordosten versetzt – auf der bereits bestehenden Grundmauer der Scheune wieder auf zu bauen. Das hat zur Folge, dass auch die Nordwest- und die Südostfassade der Scheune um jeweils 49 cm in Richtung Nordosten verlängert werden müssen, womit das Volumen der Scheune ganz offensichtlich nach aussen erweitert wird. Eine solche Erweiterung ist gestützt auf Art. 24d Abs. 2 RPG nicht zulässig. Sie könnte höchstens auf der Grundlage von Art. 24c Abs. 4 RPG bewilligt werden. Nach dieser Bestimmung müssen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild einer Baute aber für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Von diesen in Art. 24c Abs. 4 RPG enthaltenen drei Voraussetzungen für eine Erweiterung einer Baute nach aussen kommt vorliegend von vornherein nur die Letztgenannte in Frage. Vom AREG wird deshalb zu beurteilen sein, inwiefern das Volumen einer Baute, die in der Schutzverordnung als Einzelschutzobjekt bestimmt wurde, nachträglich vergrössert werden muss, um die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Eine solche Beurteilung fand bislang nicht statt, weil das AREG offenbar davon ausging, das Bauvorhaben führe nicht zu einer Erweiterung der umstrittenen Scheune.

4.4 Der Rekurrent rügt weiter, die Teilverfügung der DMP vom 2. Mai 2019 sei unvollständig, weil sich aus der Feststellungsverfügung nicht ergebe, auf welche Pläne sie sich beziehe. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten handelt es sich bei diesem Schreiben der DMP jedoch um keine Teilverfügung, womit auch nicht dieselben Anforderungskriterien, die von einer Verfügung zu erfüllen wären, zur Anwendung gelangen. Kommt die DMP im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs zum Ergebnis, dass keine Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung vorliegt, stellt diese Beurteilung für sich allein noch keine Teilverfügung dar, die im Rahmen eines Gesamtentscheids zu eröffnen (gewesen) wäre. Nach dem klaren Wortlaut von Art. 122 Abs. 3 PBG trifft letzteres nur für die eigentliche Zustimmungsverfügung der DMP zu; nur diese



ist folglich auch Teil des Gesamtentscheids der Baubewilligungsbehörde (Handbuch der Rechtsabteilung des Baudepartementes zum PBG, St.Gallen, Stand 17. Januar 2020, Bemerkungen zu Art. 122). Die blossе Beurteilung der DMP dagegen, ein Baugesuch führe nicht zu einer Beeinträchtigung eines Schutzgegenstands von kantonaler oder nationaler Bedeutung, stellt lediglich eine Stellungnahme dar.

5.

5.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes unterscheiden sich Bauprozesse, an denen Bauherr und Baueinsprecher mit einem direkten Interesse am Prozessausgang teilnehmen, grundsätzlich nicht von den Verfahren vor Zivilgerichten. Die Prozesskosten werden deshalb in diesen Fällen jeweils in der Regel nicht dem Gemeinwesen, sondern den beteiligten Privaten aufgelegt (VerwGE vom 16. November 1998 i.S. E.D.). Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekursgegner zu überbinden.

5.2 Der vom Rekurrenten am 10. Januar 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurück zu erstatten.

6.

Der Vertreter des Rekurrenten stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten. Er verlangt die Zusprache einer ausseramtlichen Entschädigung von Fr. 3'750.– für den Fall, dass kein Augenschein durchgeführt werde, zuzüglich 4 % Barauslagen und 7,7 % Mehrwertsteuer, weil sein Mandant nicht mehrwertsteuerpflichtig sei.

6.1 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. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

6.2 Der Rekurrent obsiegt mit seinen Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Der Rekurrent verlangt ausdrücklich eine Erhöhung der praxisgemäss vom Baudepartement zugesprochenen Honorarpauschale von Fr. 2'750.– um Fr. 1'000.– mit der Begründung, dass der vorliegende Rekurs zwei Rechtsverfahren betreffe, nämlich einerseits den Rekurs gegen den Entscheid der Vorinstanz, soweit diese seine öffentlich-rechtliche Einsprache abgewiesen und die Baubewilligung erteilt habe, und andererseits den Rekurs gegen den gleichzeitig ergange-



nen Entscheid der Vorinstanz, soweit diese seine privatrechtliche Einsprache abgewiesen und die Baubewilligung erteilt habe. Entgegen der Ansicht des Rekurrenten begründet der Umstand, dass er seinen Rekurs nicht nur in öffentlich-rechtlicher Hinsicht, sondern darüber hinaus auch in privatrechtlicher Hinsicht nach Art. 684 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (SR 210) begründet hat, für sich allein weder bereits einen erhöhten Aufwand noch stellt er ein zusätzliches Rekursverfahren dar, das es rechtfertigte, von der Honorarpauschale abzuweichen. Diese Pauschale ist so bemessen, dass sie Rekursbegründungen in öffentlich- und/oder privatrechtlicher Hinsicht, zumindest solange sie sich – wie vorliegend – in einem normalen Rahmen bewegen und nur normalen Aufwand verursachen, ausreichend abdeckt. Folglich ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) auf Fr. 2'750.– plus 4 % Barauslagen, insgesamt also auf Fr. 2'860.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist vom Rekursgegner zu bezahlen.

Entscheid

1.

c) Der Rekurs von A.____, Y.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

d) Baubewilligung und Einspracheentscheid der Baukommission Z.____ vom 10. Dezember 2019 sowie die Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation vom 30. Juli 2019 werden aufgehoben.

2.

a) B.____, Y.____, bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 10. Januar 2020 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen. B.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 2'860.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat