



Fall-Nr.: 20-2895
Stelle: Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz: Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum: 15.12.2020
Entscheiddatum: 01.12.2020

BDE 2020 Nr. 118

Art. 137 PBG, Art. 21 Abs. 1 PBV. Für ein Baugesuch eines Stockwerkeigentümers, welches das gemeinschaftliche Eigentum der Stockwerkeigentümergeinschaft betrifft, ist die Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich (Erw. 4.1 f.). // (Dieser Entscheid wurde mit VerwGE B 2020/244 vom 7. Juni 2021 sowie Urteil des Bundesgerichtes 1C_432/2021 vom 27. Juli 2022 bestätigt.)

BDE 2020 Nr. 118 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-2895

Entscheid Nr. 118/2020 vom 1. Dezember 2020

Rekurrent

A.____

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 30. März 2020)

Rekursgegner

B.____

C.____

D.____

E.____

F.____

G.____

alle vertreten durch Dr.iur. Martin E. Looser, Rechtsanwalt,
Haldenstrasse 10, 9200 Gossau

Betreff

Baugesuch (Nichteintretensentscheid)



Sachverhalt

A.

a) Die Ortsgemeinde Z.____ ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.____, am M.____weg in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Stadt Z.____ vom 25. November 1992 überwiegend in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten (W2) und ist mit dem Baurecht Nr. 002 zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft M.____weg, Z.____, belastet. Es ist mit einem in neun Stockwerkeigentumseinheiten (Nrn. 003 bis 004) aufgeteilten Mehrfamilienhaus (Vers.-Nr. 005) sowie einem Auto-Unterstand (Vers.-Nr. 006) überbaut.

b) Gemäss Schutzplan der Stadt Z.____ vom 25. November 1992 handelt es sich beim Mehrfamilienhaus Vers.-Nr. 005 auf Grundstück Nr. 001 um ein geschütztes Kulturobjekt.

B.

a) Mit Baugesuch vom 6. September 2018 beantragte A.____, Y.____, bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für den Ausbau der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 007 von H.____, Y.____, im vereinfachten Verfahren. Es war vorgesehen, eine Wohnung in das Dachgeschoss einzubauen und dabei eine zusätzliche Gaube zu erstellen bzw. die zwei bestehenden Gauben zu verschieben sowie die Fenster zu ersetzen.

b) Mit eingeschriebenem Brief vom 1. Oktober 2018 wurde sämtlichen Stockwerkeigentümern die Einsprachefrist (10. bis 24. Oktober 2018) bekannt gegeben. Innert dieser erhoben die Stockwerkeigentümer B.____, C.____, D.____, E.____, F.____ sowie G.____, alle Z.____, vertreten durch Dr.iur. Martin E. Looser, Rechtsanwalt, Gossau, gemeinsam Einsprache bei der Baukommission Z.____ gegen das Bauvorhaben. Sie rügten, dass dem Gesuchsteller mangels Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer die zivilrechtliche Bauberechtigung fehle. Sodann sei das Baugesuch unvollständig. Die Einsprecher verwiesen ferner darauf, dass es sich beim Mehrfamilienhaus um ein geschütztes Kulturobjekt handle, weshalb eine Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen sei.

c) In der Folge reichte der Gesuchsteller ein Korrekturgesuch und angepasste Planunterlagen ein. Darin verzichtete der Gesuchsteller auf die Erstellung der zusätzlichen Gaube sowie auf die Verschiebung der bestehenden Gauben.

d) Für das Korrekturgesuch wurde wiederum das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Mit Eingabe vom 26. Juli 2019 erhoben die ehemaligen Einsprecher durch ihren Rechtsvertreter erneut Einsprache bei der Baukommission.



e) Mit Beschluss vom 2. September 2019 erteilte die Baukommission Z.____ die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig wies sie die Einsprache von C.____, D.____, E.____, F.____ sowie G.____ ab. Die Einsprache von B.____ blieb im Einspracheentscheid unbehandelt.

f) Gegen diesen Beschluss erhoben C.____, D.____, E.____, F.____, G.____ wie auch B.____ durch ihren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 23. September 2019 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 19-7447). In der Folge widerrief die Baukommission Z.____ am 2. Dezember 2019 ihren Beschluss vom 2. September 2019. Zur Begründung führte sie aus, dass bei der Aufzählung der Einsprecher im Entscheid vom 2. September 2019 die Einsprecher B.____ vergessen worden seien. Damit sei formell noch nicht über deren Einsprache entschieden worden, was einen schwerwiegenden Verfahrensmangel bedeute. Gestützt auf diesen Widerruf wurde das Rekursverfahren Nr. 19-7447 am 11. Dezember 2019 als gegenstandslos von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben.

g) Nach erneuter Prüfung der Rechtslage trat die Baukommission Z.____ mit Beschluss vom 30. März 2020 (Versanddatum 3. April 2020) auf das Baugesuch nicht ein und hiess die Einsprache gut. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Umbauarbeiten würden in Bezug auf den Fensterersatz und den Bodenaufbau gemeinschaftliche Teile tangieren, weshalb die Zustimmung einer Mehrheit der Stockwerkeigentümergeinschaft erforderlich sei. Da die nach Art. 76 Abs. 5 des Baureglements der Stadt Z.____ vom 25. November 1992 (im Folgenden BauR) erforderliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft als Grundeigentümerin zum Baugesuch fehle, könne auf das Baugesuch nicht eingetreten werden.

C.

Gegen diesen Beschluss erhob A.____, neu vertreten durch Dr.iur. Christoph Bürgi, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben vom 20. April 2020 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 19. Mai 2020 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Beschluss der Baukommission Z.____ vom 3. April 2020 sei aufzuheben.
2. Die Baukommission Z.____ sei anzuweisen, auf das Baugesuch des Rekurrenten einzutreten, die Baubewilligung zu erteilen und den Einsprechern Frist für die Einleitung des Verfahrens auf dem Zivilrechtsweg anzusetzen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt) zulasten der Rekursgegner.



Zur Begründung wird geltend gemacht, es genüge die Zustimmung der Stockwerkeigentümerin, H.____, für den Umbau ihrer eigenen Stockwerkeigentumseinheit. Eine Mitunterzeichnung des Baugesuchs durch die Stockwerkeigentümergeinschaft sei nicht erforderlich. Die Bewilligungsbehörde habe sich bei der Entgegennahme von Baugesuchen auf die Frage zu beschränken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsverhältnisse Dritter verletzen könne. Es sei hingegen nicht Sache der Baubewilligungsbehörde, die Eigentumsverhältnisse gleich wie der Zivilrichter im Einzelnen und endgültig abzuklären. Im Übrigen habe die Stockwerkeigentümergeinschaft bereits mit Vereinbarung bzw. Zirkularbeschluss vom 8. Januar 2008 dem Bauvorhaben zugestimmt. Der Eigentümer der Einheit Nr. 007 werde in dieser Vereinbarung verpflichtet, die erforderlichen baulichen Massnahmen auszuführen, womit eine Ermächtigung zur Einreichung eines Baugesuchs vorliege. Bei den übrigen Bestimmungen der Vereinbarung bzw. des Zirkularbeschlusses handle es sich um privatrechtliche Regelungen, die im Baubewilligungsverfahren nicht zu prüfen seien. In Bezug auf den Fensterersatz sei jedoch zu berücksichtigen, dass die Dachfenster gemäss Art. 9 des Stockwerkeigentums-Reglements in der Unterhaltspflicht des jeweiligen Stockwerkeigentümers lägen, weshalb die Erneuerung der Fenster ohne Einverständnis der übrigen Stockwerkeigentümer durchgeführt werden könne. In formeller Hinsicht liege sodann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, weil die Androhung, auf ein Baugesuch nicht einzutreten, in Schriftform zu erfolgen habe und nicht per E-Mail vorgenommen werden dürfe.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 30. Juni 2020 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung verweist sie im Wesentlichen auf den angefochtenen Entscheid.

b) Mit Schreiben vom 30. Juni 2020 lässt sich die Baurechtsgeberin vernehmen, ohne Anträge zu stellen.

c) Das Rekursverfahren wurde in der Folge wegen Vergleichsverhandlungen sistiert. Weil keine gütliche Einigung möglich war, wurde die Sistierung mit Schreiben vom 25. August 2020 aufgehoben und den Rekursgegnern nochmals Frist zur Einreichung einer Vernehmlassung angesetzt.

d) Mit Vernehmlassung vom 23. September 2020 beantragen die Rekursgegner durch ihren Vertreter, den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, das Baugesuch betreffe den Austausch der Fenster wie auch bauliche Massnahmen am Bodenaufbau und an den Türen zum ehemaligen Büro, welche gemäss Art. 5 Abs. 1 des Stockwerkeigentums-Reglements gemeinschaftliche Teile seien. Der Zirkularbeschluss vom 8. Januar 2008 stelle keine Zustimmung zu einem konkreten Baugesuch dar. Es sei darin lediglich der Zweckänderung der Stockwerkeigentumseinheit von einem Büro in eine Wohnung zugestimmt worden. Mangels Zustimmungsbeschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft fehle es



an der erforderlichen zivilrechtlichen Bauberechtigung. Die bundesgerichtliche Praxis verlange, dass die Baubehörde die zivilrechtliche Bauberechtigung prüfe.

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP). Aufgrund des Umstands, dass die heutige Vorsteherin des Baudepartementes beim vorinstanzlichen Nichteintretensentscheid noch als Mitglied der Baukommission Z.____ mitgewirkt hatte, hat sie in den Ausstand zu treten. Entsprechend hat der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartementes über das Rechtsmittel zu befinden (Art. 24 Abs. 2 des Staatsverwaltungsgesetzes [sGS 140.1]). Unabhängig davon war das Rekursverfahren von der Rechtsabteilung des Baudepartementes zu instruieren (vgl. ABI 2015 3468).

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.

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsentscheid erging am 30. März 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017//1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Der Rekurrent macht geltend, bei der Ankündigung, nicht auf ein Baugesuch einzutreten, handle es sich um eine behördliche Massnahme von nicht unerheblicher Tragweite, weshalb dafür in analoger Anwendung von Art. 25 Abs. 2 VRP die Schriftform einzuhalten sei. Da die Ankündigung mit E-Mail vom 5. März 2020 erfolgt sei, sei sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden.

3.1 Jeder Baugesuchsteller muss damit rechnen, dass seinem Gesuch nur teilweise oder gegebenenfalls nicht entsprochen wird. Die Behörde ist jedenfalls nicht verpflichtet, einen Baugesuchsteller zum beabsichtigten Beschlussergebnis vorgängig anzuhören. Ein abschlägiger Entscheid über das Baugesuch kann deshalb eröffnet werden, ohne dass dem Gesuchsteller zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme



gegeben werden müsste, weil dieser damit rechnen muss, dass seinem Begehren nicht entsprochen wird. Anders verhält es sich lediglich in Fällen belastender Verfügungen, mit deren Ergehen eine Person nicht rechnen musste (vgl. dazu Art. 15 VRP; BDE Nr. 100/2020 vom 27. Oktober 2020 Erw. 3). Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör liegt somit nicht vor.

3.2 Selbst wenn ein Anspruch auf vorgängige Ankündigung eines Nichteintretensentscheids bestehen würde, wäre der Anspruch des Rekurrenten auf rechtliches Gehör im vorliegenden Fall nicht verletzt worden. Die Art und Weise der Gewährung des rechtlichen Gehörs unterliegt keinen Formvorschriften; sie kann daher auch per E-Mail erfolgen. Der vom Rekurrenten angeführte Art. 25 VRP handelt die Eröffnung von Verfügungen ab. Die elektronische Mitteilung der Vorinstanz vom 5. März 2020 war aber offenkundig keine Verfügung, weshalb Art. 25 Abs. 2 VRP auf sie auch nicht sachgemäss anwendbar ist. Mit der E-Mail vom 5. März 2020 teilte die Vorinstanz dem Rekurrenten mit, dass sie auf das Baugesuch nicht eintreten werde, sofern er die erforderliche Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht beibringe. Der Rekurrent erklärte daraufhin mit E-Mail vom 17. März 2020, dass er keine weiteren Schritte unternehmen werde, um die Zustimmung einzuholen. Einem allfälligen bestehenden Gehörsanspruch wäre damit also ohnehin ausreichend genüge getan gewesen, weshalb sich die Rüge der Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör als unbegründet erweist.

4.

Der Rekurrent beanstandet sodann, dass für das Bauvorhaben keine Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer erforderlich sei. Es genüge die Mitunterzeichnung des Baugesuchs durch die Stockwerkeigentümerin, deren Stockwerkeigentumseinheit umgebaut werde. Bei der Frage, ob das Baugesuch gemeinschaftliche Bestandteile des Gebäudes oder bloss im Sonderrecht stehende Räume und Gebäudeteile tangiere, handle es sich um eine zivilrechtliche Frage, die vom Zivilrichter und nicht von der Baubewilligungsbehörde zu beurteilen sei. Die Bewilligungsbehörde habe sich bei der Entgegennahme von Baugesuchen auf die Frage zu beschränken, ob das Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen könne. Da dies vorliegend nicht der Fall sei, hätte die Vorinstanz auf das Baugesuch eintreten müssen.

4.1 Gemäss Art. 76 Abs. 5 BauR muss das Baugesuch sowohl vom Bauherrn als auch vom Grundeigentümer unterzeichnet werden. Diese Vorschrift deckt sich inhaltlich mit Art. 137 PBG i.V.m. Art. 21 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (sGS 731.11; abgekürzt PBV), die vorliegend unmittelbar anwendbar sind (vgl. dazu die vorstehende Erw. 2). Art. 76 Abs. 5 BauR und Art. 21 Abs. 3 PBV sehen vor, dass unvollständige Gesuche innert angesetzter Frist nachzubessern sind, andernfalls die Bewilligungsbehörde auf das Gesuch nicht eintreten darf. Bereits nach der früheren Rechtsprechung des



Baudepartementes bedurfte ein Baugesuch, welches das gemeinschaftliche Eigentum einer Stockwerkeigentümergeinschaft tangierte, der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft, wenn – was die Regel war – das kommunale Baureglement eine Unterzeichnung des Baugesuchs durch den Grundeigentümer verlangte (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2013/I/4). Diese Rechtsprechung beansprucht weiterhin Geltung, zumal das Erfordernis der Zustimmung des Grundeigentümers zum Baugesuch nun sogar in Art. 21 Abs. 3 PBV ausdrücklich vorgesehen ist.

4.2 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist es ebenfalls zulässig, im kantonalen Recht vorzusehen, dass auf Baugesuche ohne Mitunterzeichnung des Grundeigentümers nicht eingetreten werden darf. Soweit das kantonale Recht die Mitunterzeichnung des Baugesuchs durch den Grundeigentümer verlangt, benötigt auch ein Stockwerkeigentümer für die Einreichung eines Baugesuchs, das gemeinschaftliche Teile einer Stockwerkeigentümergeinschaft betrifft, grundsätzlich deren schriftlichen und zumindest mehrheitlichen Zustimmung. Liegt keine Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Bauvorhaben vor, ist die zivilrechtliche Bauberechtigung offensichtlich nicht gegeben. Unter diesen Umständen darf die Baubehörde das Baugesuch nicht an Hand nehmen und materiell behandeln (vgl. Urteil des Bundesgerichtes 1C_116/2013 vom 11. Oktober 2013 Erw. 5.2 f.).

4.3 Um beurteilen zu können, ob ein Baugesuch der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft bedarf, muss vorfrageweise geprüft werden, ob gemeinschaftliche Bestandteile des Gebäudes oder des Grundstücks vom Baugesuch betroffen sind. Die vorfrageweise Prüfung zivilrechtlicher Fragen durch Verwaltungsbehörden ist grundsätzlich zulässig, auch wenn sich diese dabei in Zurückhaltung zu üben haben. Die Auslegung eines zivilrechtlichen Vertrags durch eine Verwaltungsbehörde wird gemeinhin nur als zulässig erachtet, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (Urteil des Bundesgerichtes 1C_237/2010 vom 30. August 2010 Erw. 2.4.2). Vorliegend hat zwar die Eigentümerin der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 007 das Baugesuch des Rekurrenten mitunterzeichnet. Das Bauvorhaben tangiert aber nicht bloss im Sonderrecht stehende Räume und Gebäudeteile. Durch die Umbauarbeiten in der Dachwohnung sind unbestrittenermassen auch Arbeiten am Boden sowie am Vorraum zum früheren Büro erforderlich. Diese gehören zu den gemeinschaftlichen Bestandteilen des Gebäudes, was selbst der Rekurrent nicht bestreitet. Allein das hat vorliegend zur Folge, dass das Baugesuch des Rekurrenten für den Umbau der Dachwohnung zwingend auch von den anderen Stockwerkeigentümern hätte unterzeichnet werden müssen, damit die Vorinstanz überhaupt darauf hätte eintreten können.

Im Baugesuch ist sodann der Ersatz der Fenster vorgesehen. Der Rekurrent bestreitet nicht, dass auch die Fenster zu den gemeinschaftli-



chen Bestandteilen des Gebäudes gehören, wie es sich auch ausdrücklich aus Art. 5 Abs. 1 Bst. c des Stockwerkeigentums-Reglements ergibt. Er wendet jedoch ein, dass die fraglichen Dachfenster gemäss Art. 9 des Stockwerkeigentums-Reglements in der Unterhaltspflicht des Stockwerkeigentümers lägen, weshalb die Erneuerung der Fenster ohne Einverständnis der übrigen Stockwerkeigentümer durchgeführt werden könne. Er verkennt dabei, dass die Pflicht zum Unterhalt der Fenster nicht auch deren Ersatz mitumfasst. Aus der Verpflichtung zum laufenden Unterhalt und der entsprechenden Kostentragung kann nicht geschlossen werden, dass auch ein vollständiger Ersatz der Fenster, der als (Neu)bau zu betrachten ist, ohne Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer erfolgen dürfte. Entsprechend hätte es auch wegen des Fensterersatzes der Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Baugesuch bedurft. Die Vorinstanz ist daher zu Recht infolge fehlender Unterschrift der Grundeigentümerin nicht auf das Baugesuch eingetreten.

5.

Weiter rügt der Rekurrent, die Stockwerkeigentümergeinschaft habe bereits mit Vereinbarung bzw. Zirkularbeschluss vom 8. Januar 2008 dem Bauvorhaben zugestimmt. Der Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. 007 werde in dieser Vereinbarung verpflichtet, die erforderlichen baulichen Massnahmen auszuführen, womit eine ausreichende Ermächtigung zur Einreichung eines Baugesuchs vorliege.

5.1 Wie bereits vorstehend in Erw. 4.3 ausgeführt, dürfen Verwaltungsbehörden zivilrechtliche Fragen nur vorfrageweise prüfen, wenn der Vertragsinhalt leicht feststellbar ist und sich ein unzweifelhaftes Resultat ergibt.

5.2 Im Zirkularbeschluss vom 8. Januar 2008 beschlossen die Stockwerkeigentümer, einer Zweckänderung der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 007 von einem Büro in eine Wohnung zuzustimmen. Dem Eigentümer der Stockwerkeigentumseinheit Nr. 007 wurden dabei gleichzeitig verschiedene Pflichten auferlegt. Eine Zustimmung der Stockwerkeigentümer zu einem zukünftigen, konkreten Baugesuch geht aus diesem Beschluss jedoch nicht hervor. Wenn der Rekurrent aus dem Zirkularbeschluss eine Zustimmung zu seinem Baugesuch ableiten will, hat er diese Frage von einem Zivilrichter beurteilen zu lassen. Eine derartige Auslegung des Zirkularbeschlusses durch die Baubewilligungsbehörde würde jedenfalls zu weit führen. Entsprechend ist vorliegend vom Fehlen der erforderlichen Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft zum Baugesuch auszugehen.

6.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz mangels Unterschrift der Grundeigentümerin zu Recht nicht auf das Baugesuch des Rekurrenten eingetreten ist. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.



7.

7.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidegebühr 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 Rekurrenten zu überbinden.

7.2 Der von H.____ am 5. Mai 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

8.

Rekurrent, Rekursgegner und Vorinstanz stellen Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

8.1 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).

8.2 Da der Rekurrent mit seinen Anträgen unterliegt, hat er von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Sein Begehren ist deshalb abzuweisen.

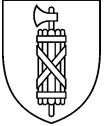
8.3 Die Rekursgegner obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 2'750.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist vom Rekurrenten zu bezahlen.

8.4 Die Vorinstanz hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 176). Sie bringt keine Gründe vor, die ein Abweichen von dieser Regel rechtfertigen. Ihr Begehren ist daher abzuweisen.

Entscheid

1.

Der Rekurs von A.____, Y.____, wird abgewiesen.



2.

a) A.____ bezahlt eine Entscheidgeb ur von Fr. 3'000.–.

b) Der am 5. Mai 2020 von H.____, Y.____, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

a) Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

b) Das Begehren von B.____, C.____, D.____, E.____, F.____ sowie G.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. A.____ entschadigt B.____, C.____, D.____, E.____, F.____ sowie G.____ ausseramtlich mit Fr. 2'750.– zuzuglich Mehrwertsteuer.

c) Das Begehren der Politischen Gemeinde Z.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Der Vorsteher des Volkswirtschaftsdepartementes

Beat Tinner
Regierungsrat