



Fall-Nr.:	23-8995
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	27.05.2025
Entscheiddatum:	06.05.2025

BUDE 2025 Nr. 035

Baurecht, Art. 43bis VRP, Art. 11 VGV. Das Bausekretariat einer Gemeinde hat für ein Verfahren, das wegen Rückzugs des Baugesuchs abgeschrieben werden konnte, Fr. 22'456.80 verlangt. Nebstdem, dass bei Beschlüssen des Bausekretariats nicht das Bau- und Umweltdepartement, sondern die Baukommission Rekursinstanz wäre, ist das Bausekretariat für die Abschreibung des Baugesuchsverfahrens bzw. die entsprechende Kostenverfügung nicht zuständig. Zudem steht die Maximalgebühr von Fr. 10'000.– in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Abschreibung, zumal die Behörde die verschiedenen Aufwendungen noch zusätzlich in Rechnung stellt. Nicht zusätzlich verrechnet werden dürfen Auslagen für einen externen Rechtskundigen, auch wenn die Vorinstanz einen solchen beiziehen darf. Die entsprechenden Kosten sind im Rahmen der tariflichen Gebühr mitabgegolten. Nichteintreten auf den Rekurs und Feststellung, dass die angefochtene Verfügung des Bausekretariats rechtsunwirksam ist.

BUDE 2025 Nr. 35 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



23-8995

Entscheid Nr. 35/2025 vom 6. Mai 2025

Rekurrentin

A.____ AG,
vertreten durch Dr. Marco Del Fabro, Rechtsanwalt,
Zürichbergstrasse 66, 8044 Zürich

gegen

Vorinstanz

Bausekretariat Z.____ (Verfügung vom 1. Dezember 2023)

Betreff

Abschreibungsbeschluss (Kostenauflegung)



Sachverhalt

A.

a) Die A.____ AG ist Eigentümerin von Grundstück Nr. 0001, Grundbuch Z.____ (Grundbuchkreis Y.____), in X.____. Mit Baugesuch vom 28. Mai 2020 (Nr. 2020-74) ersuchte sie bei der Baukommission Z.____ um Bewilligung von zwei terrassierten Mehrfamilienhäusern mit je fünf Wohnungen auf fünf Geschossen und zwei Tiefgaragen. Mit Beschluss vom 1. Februar 2022 wies die Baukommission Z.____ die Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen. Die Kosten für die Baubewilligung betrugen Fr. 26'510.– plus Fr. 22'572.– für den Ersatzbeitrag für den Schutzraum.

b) Gegen diesen Beschluss erhoben die Einsprecher am 24. Februar 2022 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Dieses trat mit BUDE Nr. 68/2023 vom 15. August 2023 auf den Rekurs nicht ein, wobei es feststellte, dass der angefochtene Beschluss unwirksam sei. Dabei auferlegte es die Entscheidegebühr von Fr. 3'500.– wegen Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften der Vorinstanz, auf deren Erhebung es nicht verzichtete und verpflichtete diese, die anderen Verfahrensbeteiligten ausseramtlich mit je Fr. 3'250.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu entschädigen. Der Verfahrensfehler bestand darin, dass die Vorinstanz die nötige Abgrabungsbewilligung nach Art. 28^{bis} des Vollzugsgesetzes zur eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung (sGS 752.2) und die erforderliche Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Waldabstands nach Art. 108 Abs. 4 Bst. b des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1) nicht eingeholt hatte und somit mangels Gesamtentscheid gar kein Anfechtungsgegenstand vorlag. Gleichzeitig hielt die Rekursinstanz fest, dass das Bauvorhaben auch nicht hinreichend erschlossen und zu gross sei, indem es die Gebäudelänge sowie die Gebäude- und Fassadenhöhe und die Dachraumbestimmung überschreite und verletze. Der Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft.

B.

a) Mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 empfahl das Bausekretariat der Gemeinde Z.____ der Gesuchstellerin, das Baugesuch zurückziehen, was diese am 20. Oktober 2023 tat.

b) Mit Verfügung vom 1. Dezember 2023 erliess das Bausekretariat folgende Verfügung:

1. Das Baugesuch Nr. 2020-74 wird abgeschrieben.
2. Die eingegangene Einsprache von [...] wird abgeschrieben.
3. Die bisher verursachten Kosten werden gemäss den Erwägungen neu in Rechnung gestellt.



Dazu erwog das Bausekretariat, dass mit der Erteilung der Baubewilligung diverse Beträge verfügt worden seien. Da das Bauvorhaben nicht ausgeführt werde, seien einige davon nicht zu bezahlen. Die bisher verursachten Kosten würden neu verrechnet. Die gemäss Rekursentscheid von der Gemeinde zu bezahlende Parteientschädigung von Fr. 3'250.– werde angerechnet. Die beiliegende Rechnung Nr. 1025017 über Fr. 19'206.80 ersetze die alte Rechnung und sei in-nerst Frist zu bezahlen. Die Rechnung Nr. 1013039 für den Ersatzbeitrag für den Schutzraum über Fr. 22'572.– werde mit dem Rückzug des Baugesuchs hinfällig.

C.

Gegen diese Verfügung erhob die A.____ AG, vertreten durch Dr. Marco Del Fabro, Rechtsanwalt, Zürich, mit Schreiben vom 18. Dezember 2023 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Ziffer 3. der Verfügung des Bausekretariats vom 1. Dezember 2023 sei aufzuheben.
2. Die Kosten in der Höhe von Fr. 2'310.– seien der Gesuchstellerin und Rekurrentin aufzuerlegen. Die weiteren Kosten seien von der Rekursgegnerin zu tragen.

Eventuell sei die Sache zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen der Rekursinstanz an die Rekursgegnerin zur erneuten Entscheidung zurückzuweisen.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin.

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Baukommission habe auf Grund des Kurzberichts «Verkehrssicherheitskonzept Sonnenbergstrasse, X.____» vom 21. Dezember 2021 gewusst, dass sie die Baubewilligung vom 1. Februar 2022 nie hätte erteilen dürfen, weil im Quartier keine hinreichende Erschliessung bestehe. Mithin dürften die Kosten für die nutzlose Bewilligung wegen Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften nicht der Rekurrentin auferlegt werden. Die Kosten seien aber auch wegen des Äquivalenz- und Verhältnismässigkeitsprinzips nicht in der verlangten Höhe geschuldet, weil sie offensichtlich in einem Missverhältnis zur staatlichen Leistung stünden. Da eine fehlende Erschliessung stets zur Abweisung eines Baugesuchs führe, hätte diese als erstes geprüft werden müssen, womit sich weitere Abklärungen erübrigt hätten. Mithin würden folgende Kosten von vornherein wegfallen:

Einspracheentscheid	Fr. 1'800.00
Augenschein/Besprechung	Fr. 400.00
Prüfung Abwasser	Fr. 1'992.40
Brandschutztechnische Bewilligung und Prüfung Lüftung Tiefgarage	Fr. 1'704.35
Prüfung Baufachexperte	Fr. 5'800.00



Verfügungsgebühren kantonale Amtsstellen Fr. 250.00

Sodann dürften nicht Fr. 10'000.–, also das Maximum gemäss Gebührentarif für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT), als Grundgebühr verlangt werden. Die Gebühr für die Abschreibung eines Verfahrens müsse deshalb tiefer sein, weil der Aufwand dafür deutlich geringer sei als für eine Bewilligung und namentlich eine Begründung für die Bewilligung bzw. den Bauabschlag entfalle. Der Aufwand sei mit dem eines Einspracheentscheids vergleichbar, den die Vorinstanz selbst auf Fr. 1800.– angesetzt habe. Zudem sähen weder Art. 27 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 27. Dezember 2018 (in Vollzug seit 1. Januar 2019; abgekürzt BauR) noch der GebT Gebühren für die Prüfung durch externe Baufachexperten vor, weshalb diese Kosten nicht der Rekurrentin auferlegt werden dürften. Geschuldet seien die Kosten für die Bauanzeigen (Fr. 260.–), für die amtlichen Vermessungen (Fr. 200.–) sowie die Portokosten und Spesen (Fr. 50.–). Damit seien ihr insgesamt höchstens Fr. 2'310.– in Rechnung zu stellen.

D.

Mit Vernehmlassung vom 2. Februar 2024 beantragt die Baukommission, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die entstandenen Kosten seien nach dem Verursacherprinzip von der Baugesuchstellerin zu bezahlen. Das Baugesuchsverfahren sei aufwändig gewesen, weshalb der Maximalbetrag gemäss GebT verlangt werde. Wegen der Komplexität des Gesuchs sei ein externer Bauberater beigezogen worden. Hätte die Verwaltung das Gesuch selber geprüft, hätte es als besonders aufwändig eingestuft werden müssen, womit die Gebühr nach Tarif sogar zwischen Fr. 10'000.– und Fr. 50'000.– hätte festgelegt werden können. Davon sei aber abgesehen worden, wofür jedoch die Aufwendungen des externen Baufachexperten weiterverrechnet worden seien. Da die Rekurrentin das Baugesuch zwischenzeitlich zurückgezogen habe, würden nur noch die bereits entstandenen Kosten in Rechnung gestellt. Wegfallen würden die Aufwendungen für die Bauabnahmen und die Prüfung von Auflagen und Bedingungen. Abschliessend sei zu bemerken, dass sie bis zum Entscheid des Bau- und Umweltdepartementes vom 15. August 2023 davon ausgegangen sei, dass das Quartier hinreichend erschlossen sei. Mithin liege keine Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften im Sinn von Art. 95 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) vor.

E.

Auf die weiteren Ausführungen der Verfahrensbeteiligten in den vorgenannten Eingaben wird – soweit erforderlich – in den Erwägungen eingegangen.

Erwägungen



1.

Die Rekursinstanz klärt die Prozessvoraussetzungen, namentlich die Zuständigkeit (Art. 6 VRP), die Rekursberechtigung (Art. 45 VRP), sowie die Frist- und Formerfordernisse (Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP) von Amtes wegen ab.

1.1 Das Bau- und Umweltdepartement ist nach Art. 43^{bis} Abs. 1 Bst. a VRP u.a. als Rekursinstanz zuständig, wenn eine Verfügung oder ein Entscheid der obersten Verwaltungsbehörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft angefochten wird. Im Streit liegt eine Verfügung des Bausekretariats der Gemeinde Z.____, das jedoch keine oberste Verwaltungsbehörde ist. Auch nach Art. 2 Abs. 4 BauR können nur Verfügungen der Baukommission unmittelbar an die kantonale Rekursinstanz weitergezogen werden. Rekursinstanz für Verfügungen der Bauverwaltung ist die Baukommission. Demzufolge ist auf den vorliegenden Rekurs mangels Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes nicht einzutreten. Daran ändert auch nichts, dass die angefochtene Verfügung vom Gemeindepräsidenten und der Bausekretärin unterschrieben ist, die auch Vorsitzender bzw. Aktuarin der Baukommission sind. Nebst dem, dass der angefochtene Abschreibungsbeschluss unmissverständlich vom Bausekretariat und nicht von der vorgesehenen Kollegialbehörde erlassen worden ist, die aus den dafür vorgesehenen drei Kommissionsmitgliedern (www.Z.____.ch/gemeinde/politik/behoerden-kommissionen/) besteht, kann der Gemeindepräsident in der Gemeinde auch Verwaltungsaufgaben übernehmen (Art. 97 i.V.m. Art. 89 Abs. 4 des Gemeindegesetzes [sGS 151.2]) und daher auch für die Bauverwaltung bzw. das Bausekretariat unterschreiben.

1.2 Nach dem Gesagten ist auf den vorliegenden Rekurs nicht einzutreten, womit die Eingabe vom 18. Dezember 2023 an sich samt den im Verfahren eingereichten und ergangenen Akten gestützt auf Art. 58 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 11 Abs. 3 VRP an die Baukommission als zuständige Rechtsmittelinstanz zur weiteren Bearbeitung zu überweisen wäre. Allerdings war das Bausekretariat für den vorliegenden Abschreibungs- und Kostenbeschluss nach Art. 2 Abs. 3 BauR ebenfalls nicht zuständig; sein Aufgabenbereich umfasst namentlich die Koordination und Bearbeitung von Baugesuchen und Bauanzeigen, die Kontrolle und Aufsicht der Bautätigkeit sowie die Beratung und Unterstützung in Bauangelegenheiten (www.Z.____.ch/gemeinde/verwaltung/abteilungen-aemter/bausekretariat/; vgl. Art. 2 Abs. 3 BauR). Bezüglich Kosten kann sie einzig Kostenvorschüsse erheben (Art. 2 Abs. 3 Bst. g BauR), nicht jedoch die definitiven Kosten für das Verfahren vor Baukommission fest- und verlegen. Zwar könnte sie nach Art. 2 Abs. 3 Bst. i BauR auch weitere vom Gemeinderat oder von der Baukommission zugewiesene Aufgaben erfüllen. Dafür gibt es aber keine entsprechenden Beschlüsse oder Reglemente der entsprechenden Planungs- und Baubehörden. Die Kostenverfügung wird nach Art. 94 Abs. 2 VRP vielmehr von der in der Hauptsache zuständigen Behörde, nach Art. 2 Abs. 2 BauR der Baukommission also, getroffen. Fehlt somit die sachliche Zuständigkeit der Bauverwaltung bzw. des



Bausekretariats für die angefochtene Kostenverfügung, leidet diese an einem schwerwiegenden Mangel, womit sie nichtig ist (vgl. C. REITER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 6 N 13). Mithin sind lediglich die Verfahrensakten des Baugesuchs Nr. 2020-74 an die Baukommission der Gemeinde Z.____ zu retournieren, damit diese das Verfahren infolge Rückzugs zuständigkeitshalber abschreiben und die Kosten dafür verlegen kann.

2.

Nachdem auf den Rekurs nicht einzutreten ist, sind die restlichen Prozessvoraussetzungen nicht weiter abzuhandeln. Aus prozessökonomischen Gründen rechtfertigt es sich aber, auf die materiellen Rügen gegen den Kostenentscheid einzugehen.

2.1 Wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst, hat die vorgeschriebene Gebühr zu entrichten (Art. 94 Abs. 1 Satz 1 VRP). Gemäss Art. 100 Abs. 1 VRP erlässt die Regierung durch Verordnung ergänzende Vorschriften über die Kosten. Die Regierung regelt insbesondere die Gebührenansätze (Art. 100 Abs. 2 VRP). Von der ihr übertragenen Kompetenz hat sie durch den Erlass der Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung; sGS 821.1; abgekürzt VGV) und des GebT Gebrauch gemacht.

2.2 Den Behörden kommt bei der Verlegung und Bemessung von amtlichen Kosten innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein erheblicher Ermessensspielraum zu (BGE 135 II 172 Erw. 3.2; VerwGE B 2020/49 vom 23. Juni 2020 Erw. 3; VerwGE B 2019/195 vom 18. Januar 2020 Erw. 3; BDE Nr. 28/2020 vom 21. April 2020 Erw. 11.1). So können die Gemeinden etwa für ihre Amtsstellen Richtlinien über die Abstufung der Gebühren innerhalb der kantonalen Mindest- und Höchstansätze erlassen (Art. 4 VGV). Die Gemeinde Z.____ verfügt über keinen Gebührentarif für das Bauwesen bzw. verweist diesbezüglich auf die kantonale Gebührenordnung (Art. 27 Abs. 3 BauR).

2.3 Besteht für die Gebühr ein Mindest- und ein Höchstansatz, so ist sie innerhalb dieses Rahmens nach dem Wert und der Bedeutung der Amtshandlung, dem Zeit- und Arbeitsaufwand und der erforderlichen Sachkenntnis zu bemessen (Art. 11 VGV). Nach Art. 12 Abs. 1 VGV können die Gebühren in bestimmten Fällen, so für besonders schwierige und umfangreiche Amtsgeschäfte (Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VGV), bis auf das Doppelte des einfachen oder des Höchstansatzes festgelegt werden. Die Gebührenbemessung hat sich dabei nach den Grundsätzen der Kostendeckung und der Verhältnismässigkeit bzw. der Äquivalenz zu richten. Nach dem Kostendeckungsprinzip dürfen die Gesamteinnahmen einer Gebühr die Gesamtkosten der in Frage stehenden Amtshandlungen nicht übersteigen. Das Äquivalenzprinzip besagt, dass eine Gebühr namentlich zum objektiven Wert der Leistung nicht in ein offensichtliches Missverhältnis geraten darf und sich in vernünftigen Grenzen bewegen muss. Dabei bemisst sich der Wert



der Leistung nach dem Nutzen, den sie dem Pflchtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen beruhende Massstäbe angelegt werden dürfen. Es ist nicht notwendig, dass die Gebühren in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen; sie sollen indessen nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind (BGE 126 I 180 Erw. 3a/bb mit Hinweisen; HÄFERLIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich/St.Gallen 2020, N 2785 ff.).

2.4 Die Bauverwaltung bzw. das Bausekretariat hat der Rekurrentin für den Abschreibungsbeschluss Fr. 22'456.80 in Rechnung gestellt.

2.4.1 Für Baubewilligungen beträgt der vom GebT vorgegebene Gebührenrahmen Fr. 100.– bis Fr. 10'000.– (Ziff. 50.24.02 GebT). Für ein besonders aufwändiges Verfahren sind bis Fr. 50'000.– möglich (vgl. Ziff. 50.24.02.01 GebT). Die Baubehörde hatte für die nichtige Baubewilligung den ordentlichen Höchstsatz von Fr. 10'000.– gewählt, was mit Blick auf die Bedeutung der Bewilligung des Bauvorhabens nicht zu beanstanden wäre, wenn sie nicht nichtig wäre. Weshalb das Verfahren darüberhinaus besonders aufwändig gewesen sein soll, wird nicht geltend gemacht und ist auch sonst nicht ersichtlich. Allein der Hinweis darauf, dass für die Prüfung ein externer Baufachexperte habe beauftragt werden müssen, rechtfertigt die Überschreitung des ordentlichen Kostenrahmens nicht. Überträgt die Baubehörde ihre angestammten Aufgaben an einen externen Rechtskundigen, kann sie der Gesuchstellerin bzw. dem Gesuchsteller dafür nämlich nicht die Kosten überbinden (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2015/IV/8). Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Fachbehörde ihre Aufgabe im Rahmen ihrer Kernkompetenz grundsätzlich selber wahrnehmen kann. Daran ändert nichts, dass der Gemeinderat, die Baukommission und die Bauverwaltung nach Art. 2 Abs. 5 BauR bei Bedarf Fachleute beiziehen können. Diese Regelung entspricht vielmehr einer langjährigen Praxis und sagt nichts darüber aus, wer schliesslich für die externen Kosten aufkommen muss. Solche Kosten für externe Fachleute sind im Rahmen der tariflichen Gebühr mitabgegolten.

2.4.2 Vorliegend wurde der ordentliche Tarif auch für den Abschreibungsschluss mit Fr. 10'000.– maximal ausgeschöpft, obwohl die wirtschaftliche Situation der Gesuchstellerin und das Interesse an der Abschreibung ihres Baugesuchs nicht mit dessen Bewilligung verglichen werden können (vgl. dazu BGE 145 I 52 Erw. 5.2.3); anders als mit dem blossen Abschreibungsbeschluss hätte die Baubehörde der Rekurrentin mit der Bewilligung ihres Bauvorhabens einen erheblichen Mehrwert verschaffen, was nach dem Äquivalenzprinzip mit einer entsprechenden Gebühr hätte berücksichtigt werden können. Demgegenüber steht die gleiche Gebühr lediglich für die Abschreibung infolge Rückzugs des Baugesuchs in einem offensichtlichen Missverhältnis



zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung, konkret zur Abschreibung des Verfahrens. Daran ändert nichts, dass die Baukommission das Bewilligungsverfahren – wenn auch nicht vollständig – bereits zu einem wesentlichen Teil durchgeführt und dafür zahlreiche Stellungnahmen und Zustimmungen eingeholt hat, zumal die Behörde diese Aufwendungen ohnehin zusätzlich in Rechnung stellt. Die Baukommission wird demnach die Gebühr für die Abschreibung wesentlich tiefer als mit Fr. 10'000.– ansetzen müssen. Dabei kommt ihr innerhalb des Rahmens des GebT und unter Berücksichtigung der genannten Prinzipien ein grosses Ermessen zu. Es ist daher nicht an der Rekursinstanz, der Baubehörde die Gebühr für den Abschreibungsbeschluss vorzugeben. Sodann hinkt der Vergleich der Rekurrentin mit den Kosten für den Einspracheentscheid. Betrachtet man allein den Aufwand dafür, ist dieser für die Begründung eines Einspracheentscheids wesentlich höher als für den Abschreibungsbeschluss, deren Begründung einzig im Rückzug des Baugesuchs liegt.

2.5 Die Rekurrentin macht weiter geltend, ihr könnten nebst einer stark reduzierten Abschreibungsgebühr nur die Barauslagen für die Bauanzeigen, die amtliche Vermessung sowie Portokosten und Spesen verrechnet werden, weil die Baukommission eine Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften im Sinn von Art. 95 Abs. 2 VRP begangen habe. Diese liege darin, dass sie als erstes die hinreichende Erschliessung hätte prüfen und verneinen müssen, womit keine weiteren Kosten mehr angefallen wären. Dieser Einwand ist aber nicht stichhaltig, weil die falsche Beurteilung der Erschliessung kein Verfahrensfehler darstellt, sondern eine falsche materielle Beurteilung, wofür nach Art. 95 Abs. 1 VRPG nicht die Baubehörde, sondern derjenige private Verfahrensbeteiligte geradestehen muss, der mit seinen Anträgen unterliegt (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 79).

2.6 Anders als den Einsprechenden dürfen die Kosten des Einspracheverfahrens zwar grundsätzlich dem Baugesuchsteller belastet werden (Urteil des Bundesgerichtes 1C_388/2018 vom 8. Januar 2019 Erw. 5.3; BDE Nr. 32/2019 vom 5. Juni 2019 Erw. 9.1 mit Verweis auf BGE 143 II 467 Erw. 2.5 f.). Dies gilt vorliegend aber deshalb nicht, weil die Baukommission die Baubewilligung und den Einspracheentscheid in Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verfügt hat und deshalb die Kosten dafür ausnahmsweise nicht einem privaten Verfahrensbeteiligten auferlegen kann, sondern selber tragen muss.

2.7 Nach dem Gesagten können der Rekurrentin für den Abschreibungsbeschluss folgende Kosten verrechnet werden:

(reduzierte) Abschreibungsgebühr
Bauanzeigen
Augenschein/Besprechung
amtliche Vermessung Erhebung der projektierten Baute
Prüfung Abwasser



Brandschutztechnische Bewilligung und
Prüfung Lüftung Tiefgarage
Verfügungsgebühren kantonale Amtsstellen
Porto und Spesen

3.

Zusammenfassend ergibt sich, dass auf den vorliegenden Rekurs mangels Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartements nicht eingetreten werden kann. Mangels Zuständigkeit der Bauverwaltung bzw. des Bausekretariats für die zu überprüfende Abschreibungsverfügung sowie den Kostenentscheid ist der angefochtene Beschluss zudem nichtig, weshalb das Rechtsmittelverfahren nicht an die an sich zuständige kommunale Rechtsmittelinstanz zu überweisen ist. Stattdessen sind die Verfahrensakte des Baugesuchs Nr. 2020-74 an die für die prozessuale Erledigung des Baubewilligungsverfahrens, insbesondere für die Verlegung der Verfahrenskosten, zuständige Baukommission zu retournieren.

4.

4.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. In Verfahren, bei denen sich ähnlich wie im Zivilprozess direkt und indirekt Betroffene mit entgegengesetzten Interessen am Verfahrensausgang gegenüberstehen, werden – wie bereits gesagt – in aller Regel diese beiden für die Auferlegung von amtlichen Kosten herangezogen, während dem erstverfügenden Gemeinwesen, selbst wenn es mit seinen Anträgen unterliegt, keine amtlichen Kosten auferlegt werden (vgl. auch: HIRT, a.a.O., S. 76 f.). Dabei wird das Erfolgsprinzip durch das Verursacherprinzip durchbrochen, wenn die Kosten durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht worden sind (Art. 95 Abs. 2 VRP).

4.2 Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 2'000.– (Nr. 20.13.01 GebT). Ausgangsgemäss sind sie nach dem Verursacherprinzip der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen. Weil auf den Rekurs aufgrund Verletzungen wesentlicher Verfahrensvorschriften nicht eingetreten werden kann bzw. die angefochtene Verfügung nichtig ist (falsche Rechtsmittelbelehrung [R. RAPPARD-HIRT, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., Art. 95 N 9] und falsche Zuständigkeit der Bauverwaltung), sind die amtlichen Kosten nach Art. 95 Abs. 2 VRP bei der Politischen Gemeinde Z.____ praxisgemäss zu erheben (BUDE Nr. 53/2023 vom 23. Mai 2023 Erw. 5.2 mit Hinweisen).

4.3 Der von der Rekurrentin am 4. Januar 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– ist zurückzuerstatten.

5.

Die Rekurrentin stellt ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



5.1 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).

5.2 Weil das Verfahren in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten geboten hat, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigt, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die Entschädigung (ohne Rekursaugenschein) praxismässig auf Fr. 2'750.– festzulegen. Mehrwertsteuer und Barauslagen wurden keine geltend gemacht. Die Entschädigung ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu leisten.

Entscheid

1.

a) Auf den Rekurs der A.____ AG wird im Sinn der Erwägungen nicht eingetreten.

b) Es wird festgestellt, dass das Bau- und Umweltsdepartement für die Überprüfung von Verfügungen der Bauverwaltung bzw. des Bausekretariats der Gemeinde Z.____ nicht zuständig ist und die angefochtene Verfügung vom 1. Dezember 2023 betreffend Abschreibung des Baugesuchs Nr. 2020-74 zudem rechtsunwirksam ist.

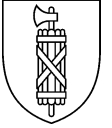
2.

a) Der Politischen Gemeinde Z.____ wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– auferlegt.

b) Der am 4. Januar 2024 von der A.____ AG geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren der A.____ AG um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt die A.____ AG mit Fr. 2'750.–.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann nach Art. 59^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) beim Verwaltungsgericht des Kantons St.Gallen, Webergasse 8, 9001 St.Gallen, innert vierzehn Tagen seit Eröffnung Beschwerde erhoben werden.