



| | |
|---------------------------|---|
| Fall-Nr.: | 24-1441 |
| Stelle: | Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement |
| Instanz: | Bau- und Umweltdepartement |
| Publikationsdatum: | 07.10.2024 |
| Entscheiddatum: | 16.08.2024 |

BUDE 2024 Nr. 068

Baurecht, Art. 75 PBG, Das vorliegend anwendbare Baugesetz kennt – im Unterschied zum PBG (Art. 75 PBG) – keine Legaldefinition für Anbauten. Als Anbauten gelten gemäss gängiger baurechtlicher Definition, an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten. Massgebende Kriterien sind insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung und die funktionale Eigenständigkeit (Erw. 4.1). Art. 75 PBG ist vorliegend noch nicht direkt anwendbar, jedoch kann bei der Auslegung und Anwendung des bisherigen Rechts ohne Weiteres berücksichtigt werden, dass nach dem PBG zwischen Haupt- und Anbaute keine funktionale Trennung mehr bestehen muss. Das Kriterium der funktionalen Eigenständigkeit ist zu relativieren, bzw. hat für die vorliegende Beurteilung lediglich eine untergeordnete Bedeutung (Erw. 4.3). Gutheissung des Rekurses.

BUDE 2024 Nr. 68 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



24-1441

Entscheid Nr. 68/2024 vom 16. August 2024

Rekurrenten

A.____

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.____ (Entscheid vom 13. Februar 2024)

Betreff

Baugesuch (Neubau Einfamilienhaus, Installation Photovoltaikanlage
sowie Einbau Cheminée und Abgasanlage)



Sachverhalt

A.

a) A.____, Y.____, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der G.____strasse in Y.____. Das unüberbaute Grundstück Nr. 001 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 29. April 1999 in der Wohnzone W2b und wird zudem vom Überbauungsplan «H.____weg» vom 12. Juli 2017 überlagert, wo es im Baubereich E liegt.

b) Entlang der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die G.____strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse).

B.

a) Mit Baugesuch vom 9. November 2023 beantragten A.____ bei der Baukommission der Politischen Gemeinde Z.____ die Baubewilligung für die Erstellung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr. 001.

b) Mit E-Mail vom 29. November 2023 teilte das Bauamt Z.____ den Gesuchstellern mit, dass die geplante Eingangshalle nicht den Vorgaben eines untergeordneten Bauteils entsprechen würde und somit der Grenzabstand von 5 m gegenüber der nördlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten sei.

c) Am 5. Dezember 2023 reichten A.____ per E-Mail einen angepassten Vorschlag für die Eingangshalle ein. So wurde die Materialisierung des Anbaus von der Holzverkleidung in Sichtbeton geändert und die Türe zur Eingangshalle weggelassen.

d) Auf die Rückmeldung des Bauamtes vom 6. Dezember 2023 hin, wonach die Projektanpassung nichts an der negativen Beurteilung ändern würde, reichten A.____ mit E-Mail vom 11. Dezember 2023 eine Stellungnahme betreffend die rechtliche Qualifikation der Eingangshalle ein. Die Eingangshalle sei mit Verweis auf den Verwaltungsgerichtsentscheid B 2019/226 vom 28. Mai 2020 eindeutig als Anbau zu beurteilen.

e) Mit E-Mail vom 13. Dezember 2023 bestätigte das Bauamt den Erhalt der Stellungnahme vom 11. Dezember 2023 und teilte den Gesuchstellern mit, dass aufgrund ihrer Stellungnahme das ordentliche Baugesuchsverfahren eingeleitet werde.

f) Mit E-Mail vom 16. Dezember 2023 an das Bauamt Z.____ zeigten sich A.____ enttäuscht über die knappe Rückmeldung des Bauamtes und erkundigten sich, welche Unterlagen noch benötigt würden.

g) Am 18. Dezember 2023 reichten A.____ die angepassten Planunterlagen ein. Mit Begleitschreiben an die Baukommission äusserten



A.____ zudem ihren Unmut über die ausbleibende Begründung der negativen Beurteilung seitens des Bauamtes und reichten den bis anhin erfolgten E-Mail-Verkehr zusätzlich noch schriftlich ein.

h) Innert der Auflagefrist vom 29. Dezember 2023 bis 11. Januar 2024 wurden keine Einsprachen erhoben.

i) Mit Beschluss vom 13. Februar 2024 verweigerte die Baukommission Z.____ die Baubewilligung für den geplanten Neubau des Einfamilienhauses. Die Eingangshalle sei kein untergeordneter Bauteil im Sinn von Art. 11 des Baureglements der Politischen Gemeinde Z.____ vom 12. Mai / 1. September 2014 (abgekürzt BauR) und bilde funktional, konstruktiv sowie optisch eine Einheit mit der Hauptbaute. Als Bestandteil der Hauptbaute komme der reduzierte Grenzabstand für untergeordnete Bauteile von 3 m gemäss Art. 25 BauR nicht zur Anwendung. Das Vorhaben unterschreite deshalb den kleinen Grenzabstand von 5 m gegen Norden um 2 m.

C.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ mit Schreiben vom 27. Februar 2024 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Bauentscheid der Vorkommission vom 13. Februar 2024 sei aufzuheben.
2. Die Angelegenheit sei zu neuer Entscheidung auf Erteilung der Baubewilligung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Vorinstanz.
4. Eventualiter sei die Baubewilligung zu erteilen.

b) Mit Rekursergänzung vom 13. März 2024 korrigieren die Rekurrenten ihre Anträge wie folgt:

1. [unverändert]
2. Die Baubewilligung sei vorbehaltlos zu erteilen.
3. [unverändert]
4. [fällt weg]

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz habe den Anspruch der Rekurrenten auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie die Argumente der Rekurrenten aus dem Mailverkehr sowie dem Schreiben vom 18. Dezember 2023 in der Entscheidung weder erwähnte noch sich in irgendeiner Weise damit auseinandersetzte. Offensichtlich sei das



Schreiben der Rekurrenten vom 18. Dezember 2023 inkl. dem gesamten Mailverkehr nicht der Vorinstanz unterbreitet worden. Weiter habe die Vorinstanz die Eingangshalle zu Unrecht als Bestandteil der Hauptbaute qualifiziert. Die Eingangshalle grenze sich funktional, konstruktiv sowie optisch klar von der Hauptbaute ab. Darüber hinaus seien sämtliche Voraussetzungen für einen Anbau nach Art. 11 BauR erfüllt.

D.

Mit Vernehmlassung vom 5. April 2024 beantragt die Vorinstanz, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, es handle sich bei der Eingangshalle nicht um einen untergeordneten Baukörper, da sich diese in Bezug auf Funktion, Konstruktion und Optik nicht von der Hauptbaute abgrenzen lasse. Die verschachtelte Konstruktion des geplanten Einfamilienhauses diene einzig der Unterlaufung des Grenzabstands. Zudem könne nicht nachvollzogen werden, inwiefern die Vorinstanz den Anspruch der Rekurrenten auf rechtliches Gehör verletzt haben könnte. Der entscheidrelevante Sachverhalt habe sich aus den Baugesuchsunterlagen ergeben und bei der Anwendung der massgeblichen Vorschriften habe sich die Vorinstanz auf die kantonale Praxis und Lehre gestützt. Im Baugesuchsverfahren bestehe kein Anspruch auf Diskussion oder Besprechung der Rechtsanwendung.

E.

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

Erwägungen

1.

1.1 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes 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.

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 Baubewilligungsentscheid erging am 13. Februar 2024. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/1/1)



als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten machen geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie sich nicht mit den rechtlichen Ausführungen der Rekurrenten aus dem Mailverkehr sowie ihrem Schreiben vom 18. Dezember 2023 auseinandergesetzt habe.

3.1 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein Verfahrensrecht und setzt ein hängiges Verwaltungsverfahren voraus (M. ALBERTINI, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Heft 637, Bern 2000, S. 206 f.). Er dient einerseits der Sachaufklärung und stellt andererseits ein persönliches Mitwirkungsrecht der Parteien dar. Sein Umfang richtet sich primär nach kantonalem Recht und subsidiär nach Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV). Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Orientierung und die Möglichkeit zur Äusserung vor Erlass einer Verfügung, das Recht auf Akteneinsicht, das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren und der Anspruch auf Prüfung und auf einen begründeten Entscheid (STEINMANN/SCHINDLER/WYSS, in: Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, 4. Auflage, Zürich/St.Gallen 2023, Art. 29 Rz. 60 ff.; BUDE Nr. 110/2023 vom 13. Dezember 2023 Erw. 2.1; BUDE Nr. 3/2024 vom 19. Januar 2024 Erw. 4.1).

3.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt unter anderem, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen (BUDE Nr. 92/2022 vom 10. Oktober 2022 Erw. 4.1). Nach der Rechtsprechung muss die Begründung des angefochtenen Entscheids so abgefasst sein, dass gegebenenfalls eine sachgerechte Anfechtung des Entscheids ermöglicht wird. Dies ist möglich, wenn sowohl der Betroffene als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können; in diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Allerdings bedeutet dies nicht, dass sich die Behörde ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (VerwGE B 2018/52 vom 27. Februar 2019 Erw. 2.2.3 mit Hinweisen; BUDE Nr. 38/2024 vom 29. April 2024 Erw. 3.1).

3.3 Jeder Gesuchsteller muss damit rechnen, dass seinem Gesuch nur teilweise oder gegebenenfalls nicht entsprochen wird. Die Behörde ist jedenfalls nicht verpflichtet, einen Baugesuchsteller zum beabsich-



tigten 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; BDE Nr. 118/2020 vom 1. Dezember 2020 Erw. 3.1).

3.4 Die Vorinstanz teilte den Rekurrenten bereits vorgängig zum öffentlichen Anzeige- und Auflageverfahren mit, dass die Eingangshalle nicht den Vorgaben eines untergeordneten Bauteils entsprechen würde. Diese Rückmeldung veranlasste die Rekurrenten dazu eine Projektänderung einzureichen. Aufgrund der erneuten negativen Rückmeldung des Bauamtes reichten die Rekurrenten am 11. Dezember 2023 per E-Mail sowie am 18. Dezember 2023 schriftlich eine umfassende Stellungnahme hinsichtlich der rechtlichen Würdigung der Eingangshalle ein. Dem vorinstanzlichen Entscheid vom 13. Februar 2023 kann jedoch weder entnommen werden, dass eine Projektänderung stattgefunden hat, noch ergänzende Stellungnahmen eingereicht worden sind. Die Vorinstanz begründet zwar ihren Entscheid und legt ihre wesentlichen Überlegungen dar, jedoch nimmt sie dabei keinerlei Bezug auf die erfolgten Eingaben und rechtlichen Ausführungen der Rekurrenten. Ob dadurch das rechtliche Gehör der Rekurrenten verletzt worden ist, kann indes offenbleiben, denn wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen, ist der Rekurs ohnehin gutzuheissen.

4.

Die Rekurrenten beanstanden, die Vorinstanz habe die geplante Eingangshalle zu Unrecht als Bestandteil der Hauptbaute beurteilt. Es handle sich bei der Eingangshalle um einen Anbau bzw. untergeordneten Bauteil, womit auch der privilegierte Grenzabstand von 3 m nach Art. 25 BauR anstelle des «ordentlichen» kleinen Grenzabstands von 5 m eingehalten sei.

4.1 Das diesbezüglich vorliegend noch anwendbare Baugesetz kennt – im Unterschied zum PBG (Art. 75 PBG) – keine Legaldefinition für Anbauten. Als Anbauten gelten gemäss gängiger baurechtlicher Definition, an das Hauptgebäude angebaute untergeordnete Bauten. Massgebende Kriterien sind nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere die architektonische Gestaltung, die optische und/oder funktionale Unterordnung, die konstruktive Trennung und die funktionale Eigenständigkeit. Anbauten lehnen sich an die Fassade eines Hauptgebäudes an, sind von diesem aber durch eine Innenwand getrennt. Sie müssen deutlich als Anbau erkennbar sein und beseitigt werden können, ohne dass das Hauptgebäude konstruktiv verändert werden muss (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/4; BUDE Nr. 74/2021 vom 12. November 2021 Erw. 4.7.1).

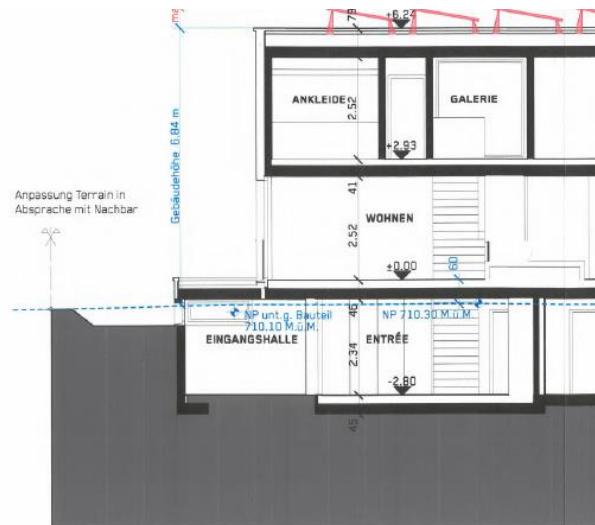
4.2 An- und Nebenbauten werden auch als untergeordnete oder besondere Gebäude oder als Kleinbauten bezeichnet. Hinzu treten die



Beschränkungen hinsichtlich Gebäudegrundfläche, First- und Gebäudehöhe im kommunalen Baureglement (VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 Erw. 4.2 mit Hinweisen; BUDE Nr. 63/2022 vom 8. Juli 2022 Erw. 4.1). Nach Art. 11 BauR sind untergeordnete Bauteile an die Hauptbaute angegliederte, eingeschossig in Erscheinung tretende und dem Hauptbau optisch und architektonisch untergeordnete Baukörper mit höchstens 50 m² Gebäudegrundfläche (Bst. a); 4,0 m Gebäudehöhe (Bst. b) und 5,5 m Firsthöhe (Bst. c).

4.3 Die Rekurrenten machen geltend, das Kriterium der funktionalen Trennung von Hauptgebäude und Anbau werde im Baureglement nicht vorausgesetzt. Zudem sei auf die kantonale Praxis sowie die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes zu verweisen, wonach keine funktionale Trennung mehr bestehen müsse. Die Vorinstanz hingegen hält in ihrer Vernehmlassung vom 5. April 2024 fest, die Eingangshalle grenze sich funktional beziehungsweise nutzungsmässig nicht von der Hauptbaute ab, weil mit der Halle der unerlässliche Zugang zum Einfamilienhaus, bzw. dem Entree ermöglicht werde und die Eingangshalle somit der Hauptnutzung zuzurechnen sei. Wie die Rekurrenten zu Recht geltend machen, ist das Kriterium der funktionalen Trennung mit Verweis auf die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zu relativieren, bzw. nach neuem Recht nicht (mehr) erforderlich. Art. 75 PBG ist vorliegend zwar noch nicht direkt anwendbar, jedoch kann bei der Auslegung und Anwendung des bisherigen Rechts – gemäss Verwaltungsgericht – ohne Weiteres berücksichtigt werden, dass nach dem PBG zwischen Haupt- und Anbaute keine funktionale Trennung mehr bestehen muss (vgl. VerwGE B 2019/226 vom 28. Mai 2020 Erw. 4.2). Zudem kann auch dem kommunalen BauR nicht entnommen werden, dass Hauptnutzungen in Anbauten ausgeschlossen wären (vgl. auch C. BERNET, a.a.O., Art. 73 – 89 N 52). Das Kriterium der funktionalen Eigenständigkeit hat für die vorliegende Beurteilung der Eingangshalle somit lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Selbst unter Berücksichtigung der funktionalen Eigenständigkeit wäre diese wohl zu bejahen, da die Eingangshalle als grosszügiger Windfang nicht die gleiche Funktion erfüllt, wie das Entree, welches sich im isolierten Gebäudeinnern befindet und zum dauerhaften Aufenthalt geeignet ist.

4.4 Die Rekurrenten machen weiter geltend, die Eingangshalle grenze sich auch konstruktiv von der Hauptbaute ab. Entgegen der Beurteilung der Vorinstanz liege die Eingangshalle nicht unter der gleichen Decke wie das Untergeschoss und es sei auch keine Bodenplatte vorgesehen. Aus dem Schnitt A der Planunterlagen (Fassaden/Schnitte 1:100 [rev.] vom 18. Dezember 2023) geht hervor, dass entgegen der vorinstanzlichen Ausführungen in der Tat weder eine Bodenplatte im Bereich der Eingangshalle vorgesehen ist, noch diese unter einem gemeinsamen Dach wie das restliche Untergeschoss der Hauptbaute zu liegen kommt.



SCHNITT A

Die Eingangshalle weist gemäss dem Schnitt A keine Bodenplatte auf, sondern wird seitlich lediglich mit einem Streifenfundament gestützt. Bei detaillierter Betrachtung der Überdachung wird zudem ersichtlich, dass im Übergang zur Hauptbaute eine Fuge von 0,08 m vorhanden ist. Gemäss den Ausführungen der Rekurrenten handelt es sich dabei um eine thermische Abgrenzung zwischen der Eingangshalle und der Hauptbaute. Dasselbe ergibt sich aus dem von den Rekurrenten mit der Rekurgängung vom 13. März 2024 eingereichten Bericht des Ingenieurbüros RKL Emch+Berger Ingenieurbüro AG, St.Gallen, vom 30. November 2023. Aus den Planunterlagen ist ersichtlich, dass die Eingangshalle ohne grössere Eingriffe wieder beseitigt werden könnte. Mit anderen Worten hätte der Rückbau der Eingangshalle keine konstruktiven Veränderungen des Hauptbaus zur Folge. Die Voraussetzung der konstruktiven Trennung ist somit erfüllt.

4.5 Die Rekurrenten erachten das Kriterium der optischen Trennung als erfüllt, da die Eingangshalle aus Sichtbeton bestehe, während die Garage sowie die Fassade beim Gebäudeteil über der Garage eine vorvergraute Holzverkleidung aufweisen würden. Die Vorinstanz kam demgegenüber zum Schluss, dass die Eingangshalle insbesondere mit der Garage als ein einheitliches Volumen wahrgenommen werde und das auskragende Untergeschoss mit Garage und Eingangshalle als ein einheitlicher Baukörper in Erscheinung trete. Entgegen der vorinstanzlichen Ansicht grenzt sich die Eingangshalle aus Sichtbeton hinsichtlich der Materialisierung klar von der angrenzenden Garage sowie dem Teil der Hauptbaute mit Holzverschalung ab. Der restliche Teil der Hauptbaute ist zwar mit einem mattgrauen Abrieb versehen, der graue Sichtbeton lässt sich jedoch sowohl hinsichtlich der Farbe als auch der Materialisierung klar vom Abrieb unterscheiden. Zudem ordnet sich die Eingangshalle grössenmässig klar der Hauptbaute unter. Die Eingangshalle ist bei einer Gesamtbetrachtung des Einfamilienhauses deutlich als Anbau wahrnehmbar und das Kriterium der optischen Trennung somit ebenfalls erfüllt.



WEST FASSADE

4.6 Nicht umstritten ist, dass die Eingangshalle die maximal zulässige Grösse für Anbauten nach Art. 11 BauR einhält. Da die Eingangshalle sowohl konstruktiv, als auch optisch von der Hauptbaute getrennt ist, erfüllt sie somit die Voraussetzungen für einen untergeordneten Bauteil nach Art. 11 BauR.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz die Baubewilligung hinsichtlich der Eingangshalle zu Unrecht verweigert hat. Die Eingangshalle stellt eine Anbaute dar, da sie sowohl konstruktiv als auch optisch von der Hauptbaute abgetrennt ist. Als Anbau genießt die Eingangshalle nach Art. 25 BauR ein Grenzabstandsprivileg und kann bis zu 3 m an die Grenze gebaut werden. Unbestritten ist, dass die Eingangshalle sowohl die maximal zulässige Grösse nach Art. 11 BauR als auch den Grenzabstand von 3 m einhält. Der angefochtene Bauentscheid vom 13. Februar 2024 ist deshalb aufzuheben. Der Rekurs erweist sich als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen. Da die Vorinstanz das Bauvorhaben jedoch nicht umfassend auf seine Bewilligungsfähigkeit hin geprüft, sondern sich nur mit der Eingangshalle auseinandergesetzt hat, kann sie auch nicht angewiesen werden, die Baubewilligung zu erteilen. Vielmehr wird die Vorinstanz das Bauvorhaben umfassend zu prüfen und erneut über das Baugesuch zu befinden haben.

6.

6.1 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 wären die amtlichen Kosten der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen. Auf deren Erhebung ist jedoch zu verzichten (Art. 95 Abs. 3 VRP).



6.2 Der von den Rekurrenten am 15. März 2024 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurückzuerstatten.

7.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 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; abgekürzt ZPO) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{ter} VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Bau- und Umweltdepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff. und 5 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6).

7.2 Die Rekurrenten haben zwar wie erwähnt zu Recht Rekurs erhoben und haben insofern als obsiegend zu gelten. Weil die nicht anwaltlich vertretenen Rekurrenten ihren Antrag jedoch nicht begründen, ist ihr Antrag auf Umtriebsentschädigung abzuweisen.

Entscheid

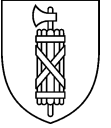
1.

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

b) Der Beschluss der Baukommission Z.____ vom 13. Februar 2024 wird aufgehoben und die Streitsache im Sinn der Erwägungen an die Baukommission Z.____ zurückgewiesen.

2.

a) Auf die Erhebung der amtlichen Kosten in der Höhe von Fr. 3'000.– bei der Politischen Gemeinde Z.____ wird verzichtet.



b) Der am 15. März 2024 von A.____ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

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

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungspräsidentin