



Fall-Nr.:	25-531, 25-616
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Inстанz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	28.07.2026
Entscheiddatum:	16.06.2026

BUDE 2026 Nr. 034

Allg. Verwaltungsrecht, Baurecht, Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG. Eine vor rund 28 Jahren erstellte Blocksteinmauer zwischen zwei privaten Grundstücken war bereits vor Jahren zweimal vom Verwaltungsgericht als baurechtswidrig beurteilt worden. Gleichzeitig hatte das Verwaltungsgericht verlangt, dass die Baubehörde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen habe; beide Urteile waren vom Bundesgericht bestätigt worden. Weil die zuständige Baubehörde als befangen erschien, wurde die verlangte Wiederherstellungsverfügung durch eine vom Departement des Innern bestimmte Ersatzbehörde erlassen. Im anschliessenden Rekursverfahren wurde von den Mauereigentümern geltend gemacht, die beiden Urteile des Verwaltungsgerichtes und jene des Bundesgerichtes seien offensichtlich unrichtig, weshalb weder die Ersatzbehörde noch die Rekursinstanz an deren Dispositiv und die Erwägungen gebunden seien. Das Bau- und Umweltdepartement kommt zum Ergebnis, dass vorliegend eine abgeurteilte Streitsache (res iudicata) vorliege, weshalb über den gleichen Streitgegenstand grundsätzlich kein neues Verfahren mehr in Gang gesetzt werden könne. Von dieser Bindungswirkung könnte zwar ganz ausnahmsweise abgewichen werden, wenn daraus ein in höchstem Mass stossendes Ergebnis resultierte (Erw. 3.4). Wenn das Bundesgericht allerdings zweimal zur Auffassung gelange, das Verwaltungsgericht, habe nicht willkürlich, weil «nicht aktenwidrig» und nicht «offensichtlich unrichtig» entschieden, dann müsse es damit sein Bewenden haben. Jedenfalls könne von einem in höchstem Mass stossenden Ergebnis, dass von der Bindungswirkung eines rechtskräftigen Urteils befreien würde, bei einer solchen Konstellation keine Rede sein (Erw. 3.5.2). Abweisung der Rekurse. // (Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.)

BUDE 2026 Nr. 34 finden Sie im angehängten PDF-Dokument.



25-531/25-616

Entscheid Nr. 34/2026 vom 16. Juni 2026

Rekurrenten 1
(25-531)

A.____ und B.____

vertreten durch Dr.iur. Rebecca von Rappard, Rechtsanwältin,
Rosenbergstrasse 42b, 9000 St.Gallen

Rekurrentin 2
(25-616)

Miteigentümergeinschaft C.____

alle vertreten durch lic.iur. Payám Ghaemmaghami und/oder MLaw
Páyá Ghaemmaghami, Rechtsanwälte, Stadweg 3, 8880 Walenstadt

gegen

Vorinstanz

Gemeinderat Z.____ (Entscheid vom 19. Dezember 2024)

Rekursgegnerin 1
(25-531)

Miteigentümergeinschaft C.____

alle vertreten durch lic.iur. Payám Ghaemmaghami und/oder MLaw
Páyá Ghaemmaghami, Rechtsanwälte, Stadweg 3, 8880 Walenstadt

A.____ und B.____

vertreten durch Dr.iur. Rebecca von Rappard, Rechtsanwältin,
Rosenbergstrasse 42b, 9000 St.Gallen

Rekursgegner 2
(25-616)

Betreff

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Stützmauer)



Sachverhalt

A.

a) A.____ und B.____, Y.____, sind Miteigentümer je zur Hälfte des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Y.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Y.____ vom 30. April 2014 in der Wohnzone für zweigeschossige Bauten und ist mit einem Einfamilienhaus überbaut.

b) Der Gemeinderat Y.____ hatte B.____ am 2. Oktober 1997 die Bewilligung erteilt, auf Grundstück Nr. 001 ein Einfamilienhaus zu erstellen, dessen Umgebungsgestaltung mit Böschung teilweise auf dem südlich angrenzenden, damals noch als Grundstück Nr. 002 (heute Grundstück Nr. 003) eingetragenen Grundstück zu liegen kommen sollte.

c) Anlässlich einer Baukontrolle am 1. September 1998 stellte das Bauamt Y.____ fest, dass B.____ anstelle der am 2. Oktober 1997 bewilligten Böschung entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 003 die folgende Blocksteinmauer erstellt hatte:



d) Am 22. September 1998 reichte B.____ dem Gemeinderat u.a. einen geänderten Umgebungsplan (datiert vom 22. September 1998, 4. Revision) zur Bewilligung ein. Am 24. September 1998 führte eine Delegation des Gemeinderates Y.____ eine weitere Baukontrolle durch. Dabei hielt sie fest, dass ein Satz Steine (0,70 bis 0,80 m hoch) der Mauer entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 003 auf der ganzen Länge um 0,60 m zurückzusetzen sei. Am 6. Oktober 1998 reichte B.____ einen revidierten Umgebungsplan (5. Revision) sowie einen Plan mit Querprofilen (Terrainschnitte A-D), beide von D.____, dem damaligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 003, unterzeichnet, nach.

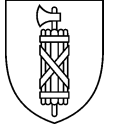


Am 12. November 1998 bewilligte der Gemeinderat Y.____ die Projektänderung vom 6. Oktober 1998 nachträglich unter Auflagen. Dabei verfügte er insbesondere, es sei ein Satz Steine der Stützmauer (0,70 – 0,80 m hoch) entlang der südlichen Grenze gemäss den Vorgaben des Gemeinderates am Augenschein vom 24. September 1998 um 0,60 m zurückzusetzen. Gemäss Schnitt 6 des Umgebungsplans vom 6. Oktober 1998 sollte die Mauer beim Grenzpunkt in der südwestlichen Grundstücksecke eine Höhe von 2,20 m bzw. – unter Einbezug der Böschung im Verhältnis 2:3 (maximale Höhe von 1,18 m) – eine solche von insgesamt 3,38 m aufweisen, wobei im Grundriss eine maximale Höhe (Mauer mit Böschung) von 3,785 m angegeben war. Beim Grenzpunkt in der südöstlichen Grundstücksecke war im Grundriss des Umgebungsplans eine maximale Höhe der Mauer von 2,74 m eingetragen.

e) Am 26. März 1999 erwarb E.____, Y.____, das Grundstück Nr. 003 von D.____. In der Folge begann ein nun seit etwa 25 Jahren dauernder Nachbarschaftsstreit zwischen den Eigentümern der Grundstücke Nrn. 003 und 001 über die Frage der Rechtmässigkeit des Bestands der Blocksteinmauer:

aa) Am 22. März 2010 forderte E.____ die Politische Gemeinde Y.____ auf, B.____ zu verpflichten, die Stützmauer entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 003 in den rechtmässigen Zustand zu versetzen. Im April 2010 legte E.____ den Fuss der Stützmauer auf seinem Grundstück Nr. 003 frei. Mit Verfügung vom 8. Juli 2010 stellte der Gemeinderat Y.____ fest, dass die Stützmauer auf Parzelle Nr. 001 in etwa gemäss der Baubewilligung vom 12. November 1998 erstellt worden sei und die Höhenabweichungen bei den Schnitten A, B, C, 6 und 8 im Toleranzbereich beim Bau einer Mauer mit grossen Findlingen lägen, weshalb von der Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen abgesehen werde. Als Folge dieser Verfügung schrieb das Baudepartement (seit 1. Oktober 2021: Bau- und Umweltschutzdepartement) am 22. Juli 2010 eine von E.____ am 5. Juli 2010 erhobene Rechtsverweigerungsbeschwerde zufolge Rückzugs (Verfahren Nr. 10-4277) ab. Mit BDE Nr. 2/2011 vom 7. Januar 2011 wies das Baudepartement einen von E.____ gegen die Verfügung vom 8. Juli 2010 erhobenen Rekurs (Verfahren Nr. 10-4774) mit der Begründung ab, die umstrittene Blocksteinmauer entspreche der Baubewilligung. Die einzige Abweichung gegenüber dem bewilligten Grundrissplan bestehe in der Mehrhöhe von 0,115 m beim Grenzpunkt in der südwestlichen Grundstücksecke. Es sei dem Gemeinderat Y.____ zuzustimmen, dass eine geringe Abweichung von nur etwa 11 cm im Toleranzbereich dessen liege, was bei der Erstellung einer groben Blocksteinmauer mit grossen Findlingen und einer Auffüllhöhe von fast 4 m in Kauf genommen werden müsse.

bb) Diesen Rekursentscheid hob das Verwaltungsgericht in teilweiser Gutheissung der von E.____ dagegen erhobenen Beschwerde mit Urteil B 2011/17 vom 12. April 2012 auf. Es stellte in Ziff. 1 des Dispositivs fest, dass die Baubewilligung vom 12. November 1998 unter



dem Vorbehalt erteilt worden sei, dass die Stützmauer das Grundstück des Beschwerdeführers nicht tangiere. Sodann habe der Gemeinderat Y.____ eine Mauer mit einer Höhe von insgesamt 2,20 m ab dem auf dem Plan mit den Querprofilen vom 2. Oktober 1998 abgebildeten Terrainverlauf unter der Voraussetzung bewilligt, dass ein Satz Steine mit einer Höhe von 70 bis 80 cm rund 60 cm zurückversetzt werde. Gegen dieses Urteil erhob B.____ Beschwerde beim Bundesgericht. Mit Urteil 1C_272/2012 vom 22. Januar 2013 wies das Bundesgericht die Beschwerde ab und beurteilte die strittige Feststellung des Verwaltungsgerichtes im Dispositiv des angefochtenen Urteils «nicht als aktenwidrig bzw. offensichtlich unrichtig» (Erw. 4.4).

cc) Am 11. Februar 2014 und 11. Juni 2014 forderte E.____ den damaligen Gemeindepräsidenten auf, die Eheleute A.____ und B.____ unter Androhung der Ersatzvornahme anzuweisen, ihre ungesetzliche Mauer zu korrigieren. Am 14. Januar 2015 gab der Gemeinderat Y.____ E.____ und den Eheleuten A.____ und B.____ Gelegenheit, sich zum Entwurf einer Wiederherstellungsverfügung vom 8. Januar 2015 vernehmen zu lassen. Am 21. Januar 2015 zog E.____ eine am 8. Oktober 2014 beim Departement des Innern erhobene Aufsichts- und Rechtsverweigerungsbeschwerde zurück. Seiner aufsichtsrechtlichen Anzeige vom 12. April 2015 gab das Departement des Innern mit Stellungnahme vom 21. April 2015 keine Folge. Ein Revisionsbegehren von B.____ vom 27. März 2015 wies das Bundesgericht mit Urteil 1F_10/2015 vom 7. Mai 2015 ab. Dessen Gesuch vom 4. Mai 2015 betreffend Wiederaufnahme des Beschwerdeverfahrens B 2011/17 schrieb das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 11. Juni 2015 zufolge Rückzugs ab.

dd) Mit Verfügung vom 11. Juni 2015 verzichtete der Gemeinderat Y.____ auf die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen. Er erwog, die oberste Steinreihe der Stützmauer auf Parzelle Nr. 001 müsse nicht auf der ganzen Länge entlang der Parzelle Nr. 003 zurückversetzt sein, die Höhenabweichungen der Mauer lägen im Toleranzbereich und lediglich einzelne Steine würden, wenn überhaupt, das Grundeigentum unterirdisch überragen. Einen dagegen von E.____ am 1. Juli 2015 erhobenen Rekurs (Verfahren-Nr. 15-5400) hiess das Baudepartement mit BDE Nr. 1/2016 vom 13. Januar 2016 im Sinn der Erwägungen gut, hob die Verfügung vom 11. Juni 2015 auf und wies die Sache zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts und zu neuer Entscheidung im Sinn der Erwägungen – innert fünf Monaten nach Rechtskraft des Entscheids – an den Gemeinderat Y.____ zurück. Gegen diesen Entscheid des Baudepartementes erhoben sowohl A.____ und B.____ als auch E.____ jeweils Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Mit Urteil vom 26. September 2018 (B 2016/21 und B 2016/22) wies das Verwaltungsgericht einerseits die Beschwerde von A.____ und B.____ ab; anderseits hiess es die Beschwerde von E.____ im Sinn der Erwägungen gut, hob den Entscheid des Baudepartementes teilweise auf und wies die Politische Gemeinde Y.____ an, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme anzuordnen. Zur Begründung wurde ausgeführt, die



Bewilligung vom 12. November 1998 sei unter der Bedingung erteilt worden, dass die Stützmauer das Grundstück Nr. 003 nicht tangiere und eine Mauerhöhe von maximal 2,20 m eingehalten werde, und zudem unter der Auflage, dass ein Satz Steine mit einer Höhe von 0,70 m bis 0,80 m auf der gesamten Länge der Mauer um 0,60 m zurückversetzt werde (Erw. 9.6). An der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands bestehe insbesondere aus präjudiziellen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse. Grundeigentümer, die sich über geltende Vorschriften und Bewilligungen hinwegsetzten, sollten nicht bessergestellt werden als diejenigen, die den vorgeschriebenen Verfahrensweg einschlugen und sich an die entsprechenden Vorschriften hielten. Es gehe nicht an, wissentlich Bauvorschriften zu missachten und sich anschliessend der Wiederherstellung unter Berufung auf die Kosten zu widersetzen. Diese Kosten seien im vorliegenden Fall aufgrund des fehlenden guten Glaubens ohnehin nur in geringfügigem Mass zu berücksichtigen. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweise sich daher als verhältnismässig. Die Politische Gemeinde Y.____ werde deshalb angewiesen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme anzuordnen (Erw. 10). Gegen dieses Urteil erhoben sowohl A.____ und B.____ als auch E.____ jeweils Beschwerde beim Bundesgericht. Mit Urteil vom 31. Oktober 2019 wies das Bundesgericht beide Beschwerden (1C_572/2018 und 1C_574/2018) ab. Es erwog, in der Sache sei auf die mit Urteil des Bundesgerichtes 1C_272/2012 vom 22. Januar 2013 und mit Revisionsentscheid 1F_10/2015 vom 7. Mai 2015 erledigten Tat- und Rechtsfragen nicht mehr zurückzukommen (Erw. 2.2). Im Ergebnis gehe es einzig darum, das erste vom Bundesgericht geschützte Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 durch Wiederherstellung des gemäss den entsprechenden Feststellungen und Erwägungen umschriebenen rechtmässigen Zustands umzusetzen. Die Gemeinde werde sich daran zu halten haben. Ergänzende Abklärungen seien nicht erforderlich. Soweit die Parteien weiterhin auf eigenen abweichenden Standpunkten beharrten, seien sie nicht zu hören (Erw. 6).

B.

Seit 20. Januar 2020 ist die Miteigentümergeinschaft C.____ Eigentümerin des Grundstücks Nr. 003.

C.

a) Mit Schreiben vom 10. März 2020 übermittelte der Gemeinderat Y.____ dem Vertreter der Miteigentümergeinschaft C.____, lic.iur. Payám Ghaemmaghami, Rechtsanwalt, Y.____, sowie A.____ und B.____ den Entwurf einer Wiederherstellungsverfügung zum rechtlichen Gehör.

b) Am 23. Juni 2020 reichten A.____ und B.____ beim Gemeinderat Y.____ erneut ein Gesuch um nachträgliche Bewilligung der bestehenden Blocksteinmauer zwischen den Grundstücken Nrn. 001 und 003 ein.



c) Innert der Auflagefrist vom 10. bis 23. Juli 2020 erhob die Miteigentümergeinschaft C.____, alle vertreten durch lic.iur. Payám Ghaemmaghami und MLaw Páyá Ghaemmaghami, Rechtsanwälte, Y.____, Einsprache gegen das Bauvorhaben.

d) Mit Schreiben vom 16. Juli 2020 beantragten A.____ und B.____, inzwischen vertreten durch Dr.iur.HSG Rebecca von Rappard, Rechtsanwältin, St.Gallen, beim Gemeinderat Y.____ die Sistierung des Wiederherstellungsverfahrens bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheids über das Baugesuch vom 23. Juni 2020.

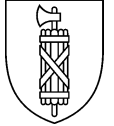
e) Mit Eingabe vom 31. März 2021 an den Gemeinderat zogen A.____ und B.____ ihr Baugesuch vom 23. Juni 2020 wieder zurück. Mit gleichem Schreiben reichten sie ein neues Baugesuch für den teilweisen Rückbau der bestehenden Blocksteinmauer ein, welches später mit Schreiben vom 15. September 2021 an den Gemeinderat ebenfalls wieder zurückgezogen wurde.

D.

a) Am 7. April 2021 fasste der Gemeinderat Y.____ folgenden Beschluss:

1. Der Gemeindepräsident F.____ und der Vizepräsident G.____ befinden sich von sich aus im Ausstand.
2. Das Baugesuch von A.____ und B.____, Y.____, vom 23. Juni 2020 wird zufolge Rückzugs von der Geschäftsliste abgeschrieben.
3. Der Antrag auf Sistierung des Wiederherstellungsverfahrens von A.____ und B.____, Y.____, wird wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben.
4. A.____ und B.____ werden bei der Mauer entlang der Grundstücksgrenze zu Parzelle Nr.003 zu folgenden Wiederherstellungsmassnahmen verpflichtet:
 - Die oberste Steinreihe der Stützmauer mit einer Höhe von 70 bis 80 cm ist auf der ganzen Mauerlänge entlang der südlichen Parzellengrenze um wenigstens 60 cm zurückzusetzen;
 - Der Maschendrahtzaun ist ebenfalls – zusammen mit der obersten Steinreihe – auf der ganzen Mauerlänge um mindestens 60 cm zurückzusetzen.
5. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wird eine Frist von vier Monaten ab Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses angesetzt.

Der Vollzug der Wiederherstellung ist der Bauverwaltung zu melden.



6. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziff. 4 des vorliegenden Beschlusses wird die Ersatzvornahme auf Kosten der Pflichtigen angedroht.
7. (Strafandrohung)
8. A.____ und B.____ bezahlen amtliche Kosten in der Höhe von Fr. 5'000.-.
9. E.____ bezahlt amtliche Kosten in der Höhe von Fr. 5'000.-.
10. Die Anträge der Parteien auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten werden abgewiesen.

Zur Begründung der angeordneten Rückbaumassnahmen wurde auf die Urteile des Verwaltungs- und des Bundesgerichtes verwiesen. Dem Antrag der Miteigentümer des Grundstücks Nr. 003, zusätzlich die gesamte Mauer um 40 cm zurückzusetzen, weil einzelne Mauersteine deren Grenze überragten, wurde nicht stattgegeben. Diesbezüglich wurde ausgeführt, die unterste Steinreihe der Mauer sei inzwischen freigelegt worden. Es sei deshalb ohne weiteres erkennbar, dass keine Mauersteine mehr über die Grenze auf Grundstück Nr. 003 ragten.

b) Gegen diesen Beschluss erhob die Miteigentümergeinschaft C.____ durch ihre Rechtsvertreter mit Schreiben vom 19. April 2021 Rekurs (Verfahren-Nr. 21-3837) beim Baudepartement.

c) Angesichts der Rekurerhebung überprüfte der Gemeinderat Y.____ seinen Beschluss in Bezug auf die Gebührenerhebung nochmals und änderte daraufhin mit Verfügung vom 29. April 2021 den Beschluss vom 7. April 2021 folgendermassen:

1. Der Gemeindepräsident F.____ und der Vizepräsident G.____ befinden sich von sich aus im Ausstand.
2. Ziff. 8 und 9 des Beschlusses des Gemeinderates vom 7. April 2021 (Geschäft Nr. 81) betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes der Stützmauer auf Grundstück Nr. 001 werden aufgehoben und durch folgende Ziffern ersetzt:
 - a) A.____ und B.____ bezahlen amtliche Kosten in der Höhe von Fr. 1'500.-.
 - b) E.____ bezahlt amtliche Kosten in der Höhe von Fr. 1'500.-.
3. Für diesen Entscheid werden keine amtlichen Kosten erhoben.



Zur Begründung wurde sinngemäss ausgeführt, eine Überprüfung und Herabsetzung der ursprünglich verfüigten Entscheidgebühr sei wohl angezeigt.

d) Auch gegen diesen Zusatzbeschluss erhob die Miteigentümergemeinschaft C.____ durch ihre Rechtsvertreter mit Schreiben vom 14. Mai 2021 Rekurs beim Baudepartement.

e) Mit gemeinsamer Rekursergänzung vom 14. Juni 2021 wurden folgende Anträge gestellt:

1. Ziff. 4, 5, 9 und 10 der angefochtenen Verfügung der Gemeinde Y.____ vom 7. April 2021 (Geschäfts-Nr. 81) seien aufzuheben und A.____ und B.____, Y.____, seien zu verpflichten, die Mauer entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 003 so zurückzubauen, dass die Mauer eine maximale Höhe von 2,20 m nicht überschreite. Die Südwestecke der Mauer sei in der Höhe um 1,7 Meter (auf 435,33 m ü.M.) zu reduzieren und die Südostecke der Mauer sei in der Höhe um 0,94 Meter (auf 436,63 m ü.M.) zu reduzieren. Die direkte Verbindungslinie zwischen diesen beiden Eckpunkten bzw. Höchstpunkten sei sodann an keiner Stelle durch die Mauer zu überschreiten. Zusätzlich sei die gesamte Länge der gesamten Mauerkrone um das Mass von mindestens 80 cm (gemessen ab Oberkante oberster Blockstein) um mindestens 60 cm (gemessen ab Vorderkante des obersten zulässigen Blocksteins) zurückzusetzen. Der Zaun sei zu beseitigen. Die ganze Mauer sei für die Beseitigung der Grenzüberschreitung um mindestens 40 Zentimeter zurückzusetzen (...).

(...)

Zur Begründung wurde geltend gemacht, der Entwurf der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung (unter der Verfahrensleitung des neuen Gemeindepräsidenten F.____) sei den Rekurrenten am 10. März 2020 zum rechtlichen Gehör zugestellt worden. Am 28. September 2020 hätten sie festgestellt, dass H.____, die Tochter des Gemeindepräsidenten, im Unternehmen des Rekursgegners angestellt sei. Das sei von der Vorinstanz mit Schreiben vom 18. November 2020 bestätigt und gleichzeitig mitgeteilt worden, dass – falls der Gemeinderat darin einen Ausstandsgrund erblicke – der Gemeindepräsident bei der Beschlussfassung über die Wiederherstellungsverfügung in den Ausstand treten werde. Daraufhin hätten die heutigen Rekurrenten am 27. November 2020 bei der Vorinstanz ein Ausstandsbegehren gegen den Gemeindepräsidenten gestellt und die Ausstellung eines neuen Verfügungsentwurfs verlangt. Zudem hätten sie beantragt, dass auch andere Mitglieder des Gemeinderates in den Ausstand treten müssten, sofern diese Gründe für eine Befangenheit erkennen sollten. Am 7. April 2021 habe die Vorinstanz dann die angefochtene Wiederherstellungsverfügung erlassen. Erst darin sei mitgeteilt worden, dass



F.____ und G.____ (der Bruder des früheren Gemeindepräsidenten) in Ausstand getreten seien. Sämtliche vorangegangenen Amtshandlungen, namentlich jene, die in Zusammenhang mit der Erstellung des Entwurfs für die Wiederherstellungsverfügung gestanden hätten, seien allerdings nicht wiederholt worden.

f) Mit Entscheid Nr. 84/2021 vom 17. Dezember 2021 hiess das Bau- und Umweltdepartement den Rekurs (Verfahren Nr. 21-3837) im Sinn der Erwägungen gut und hob die Verfügungen des Gemeinderates Y.____ vom 7. und 29. April 2021 auf. Zur Begründung wurde zusammenfassend ausgeführt, es habe nicht genügt, dass der Gemeindepräsident erst beim Erlass der Wiederherstellungsverfügung am 7. April 2021 in den Ausstand getreten sei. Für die Rekurrenten habe der Eindruck entstehen können, die Vorinstanz habe sich (unter Mitwirkung des befangenen Gemeindepräsidenten) zur Wiederherstellung bereits eine feste Meinung gebildet und werde sich – ungeachtet ihrer Eingaben im Rahmen des rechtlichen Gehörs – ohnehin nicht mehr umstimmen lassen (Erw. 3.3). In Erw. 4 wurde weiter ausgeführt, an sich wäre es Sache der Vorinstanz, das Wiederherstellungsverfahren nochmals zu wiederholen, wobei befangene Behördenmitglieder von Anfang an in den Ausstand zu treten hätten. Angesichts der geschilderten Sachlage im vorliegenden Fall scheine es indessen fraglich, ob ein solches Vorgehen zielführend sei oder ob nicht besser eine Ersatzbehörde für dieses Verfahren eingesetzt werden sollte. Der Entscheid über diese Frage falle indessen nicht in die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes. Die Vorinstanz habe aber nach Art. 159 Abs. 2 Bst. f Ziff. 1 des Gemeindegesetzes (sGS 151.2; abgekürzt GG) die Möglichkeit, einen Antrag an die zuständige Aufsichtsbehörde, mithin an das Departement des Innern, zu stellen, damit ihm dieses für die Durchführung des Wiederherstellungsverfahrens eine Ersatzverwaltung bestimme.

E.

Mit Schreiben vom 4. April 2022 ersuchte der Gemeinderat Y.____ das Departement des Innern um Einsetzung einer Ersatzverwaltung. Mit Verfügung vom 31. März 2023 stellte das Departement des Innern fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates Y.____ für die Beschlussfassung über die baurechtliche Angelegenheit «Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend Stützmauer auf dem Grundstück Nr. 001, Y.____» in den Ausstand zu treten haben und beauftragte den Gemeinderat Z.____ anstelle des Gemeinderates Y.____, in dieser Angelegenheit zu entscheiden.

F.

a) Am 5. Oktober 2023 wurden die Verfahrensbeteiligten vom Gemeinderat Z.____ über das weitere Vorgehen orientiert. Zudem wurden diese über die vorgesehene Zusammensetzung des Gemeinderates Z.____ in der Sache informiert und es wurde ihnen mitgeteilt, dass kein Augenschein vorgesehen sei.



b) Am 21. Dezember 2023 stellte der Gemeinderat den Vertretern der Verfahrensbeteiligten den Entwurf der Wiederherstellungsverfügung zum rechtlichen Gehör zu.

aa) Mit Eingabe vom 18. März 2024 nahmen A.____ und B.____ durch ihre Vertreterin zum Verfügungsentwurf Stellung. Sie führten zusammengefasst aus, dass der Gemeinderat Z.____ unabhängig von allfälligen (falschen) Sachverhaltsfeststellungen anderer Instanzen zur Erforschung des Sachverhalts verpflichtet sei. Vorliegend sei zwingend ein Augenschein durchzuführen. Das Verwaltungsgericht habe mit Urteil vom 12. April 2012 ausdrücklich entschieden, dass die Mauer auf der gesamten Länge eine Höhe von 2,20 m aufweisen dürfe. Nach dem Verfügungsentwurf läge die Mauerhöhe überall wesentlich unter diesen 2,20 m und es würde nicht einmal die bewilligungslos zulässige Mauerhöhe erreicht. Es werde deshalb beantragt, von der vorgesehenen Reduktion der Mauer abzusehen. Bezüglich Rückversetzung der Mauer sei der Verfügungsentwurf dahingehend zu ergänzen, dass in der Baubewilligung vom 12. November 1998 lediglich festgehalten worden sei, dass die Mauer in der «südwestlichen Ecke zurückversetzt» werde. Hinsichtlich der Grenzüberschreitung wurde ausgeführt, dass die Mauer nicht über die Grenze rage. Der amtliche Geometer der Stadt Z.____ solle vor allfälligen Wiederherstellungsmassnahmen auf Kosten der Gegenseite eine genaue Vermessung der Mauer vornehmen. Allfällige Steine, die Teil der Mauer seien und die Grenze überragten, seien genau zu bezeichnen. Wenn es solche Steine gebe, würden diese beseitigt.

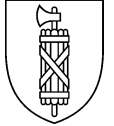
bb) Am 18. April 2024 nahm die Miteigentümergeinschaft C.____ durch ihre Rechtsvertreter zum Verfügungsentwurf Stellung und legten dieser Stellungnahme u.a. ein Gutachten der I.____ AG vom 17. April 2024 (im Folgenden Gutachten) bei. Es wurde ausgeführt, dass die Mauer von Anfang an nicht gemäss den Regeln der Baukunde erstellt worden sei. Die Mauer sei akut einsturzgefährdet; sie müsse beseitigt und durch eine neue und statisch korrekte Hangsicherung ersetzt werden. Bezüglich der Mauerhöhe wurde vorgebracht, das Verwaltungsgericht habe entschieden, dass die Mauer eine Überhöhe von 0,94 m und 1,70 m aufweise. Um die vom Verwaltungsgericht festgestellten Differenzen zu beseitigen, müsse die Mauer an der Südwest-Ecke von 437,03 m ü.M. um 1,7 m auf 435,33 m ü.M. reduziert werden und an der Südost-Ecke von 437,57 m ü.M. um 0,94 m auf 436,63 m ü.M. Gemäss Verwaltungsgericht sei sowohl die Reduktion der Mauer in der Höhe als auch die Zurückversetzung der obersten Steinreihe anzuordnen. Dies ergebe sich auch aus den bisher ergangenen Entscheiden. Bezüglich Grenzüberschreitung werde nur angeordnet, dass diese zurückzubauen sei. Diese Anordnung sei jedoch weder konkret definiert noch lasse sich eine solch undefinierte Baumassnahme im Nachhinein kontrollieren. Es gehe vorliegend vor allem auch um Grenzüberschreitungen im unterirdischen Bereich. Angesichts dessen, dass eine Grenzüberschreitung von bis zu 40 cm verbindlich festgestellt worden sei, sei die gesamte Mauer um mindestens 40 cm von der Grundstücksgrenze zurückzuversetzen.



cc) Diesen beiden Stellungnahmen folgte ein ausgedehnter Schriftverkehr zwischen den Verfahrensbeteiligten, im Zuge dessen von der Miteigentümergeinschaft C.____ durch ihre Rechtsvertreter auch ein Ausstandsbegehren gegen den Rechtsberater des Gemeinderates Z.____ gestellt wurde.

c) Am 19. Dezember 2024 fasste der Gemeinderat Z.____ folgenden Beschluss:

1. A.____ und B.____, Y.____, werden verpflichtet, die Mauer entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 003 wie folgt zurückzubauen:
 - a) Die Oberkante der Mauer an der südwestlichen Grundstücksecke darf eine Höhe von maximal 436,31 m ü.M und die Oberkante der Mauer bzw. des Terrains an der südöstlichen Grundstücksecke eine Höhe von maximal 437,07 m ü.M nicht überschreiten. Die Oberkante der Mauer bzw. des Terrains ist bei der gemäss lit. 1. c obersten, rückversetzten Steinreihe zu messen.
 - b) Im Bereich zwischen den beiden Punkten gemäss Ziff. 1 lit. a darf die Mauer die Verbindungslinie zwischen diesen beiden Höhenpunkten nicht überschreiten.
 - c) Der oberste Satz Steine der Mauer mit einer Höhe von 70 bis 80 cm ist auf der gesamten Länge der Mauer um rund 60 cm zurückzuversetzen.
 - d) Der Maschendrahtzaun ist zu entfernen.
 - e) Die Mauer ist so zurückzubauen, dass sie die Grenze des Grundstücks Nr. 003 nicht überschreitet.
2. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hat innert sechs Monaten nach Rechtskraft der vorliegenden Wiederherstellungsverfügung zu erfolgen.
3. Innert sechs Monaten nach Rechtskraft der vorliegenden Wiederherstellungsverfügung haben A.____ und B.____ dem Gemeinderat Z.____ eine Messurkunde des amtlichen Geometers der Gemeinde Z.____ einzureichen, welche mindestens folgende Aufnahmen enthält:
 - a) Höhenkoten des jeweils grenznächsten Punktes der Oberkante der Mauer (ohne rückversetzte Steinreihe) an der südwestlichen und an der südöstlichen Grundstücksecke;
 - b) Höhenlage der Oberkante der rückversetzten Steinreihe im Bereich der südwestlichen und der südöstlichen Grundstücksecke;



c) Höhe der Mauer in Bezug auf die Verbindungslinie zwischen den Punkten gemäss lit. a) und b) und

d) Lage der Mauer in Bezug auf die südliche Grundstücksgrenze.

4. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziff. 1, 2 und 3 der vorliegenden Wiederherstellungsverfügung wird die Ersatzvornahme auf Kosten von A.____ und B.____ angedroht.

5. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziff. 1, 2 und 3 des vorliegenden Beschlusses wird die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB angedroht. Diese Bestimmung lautet:

«Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.»

6. A.____ und B.____ bezahlen die amtlichen Kosten in der Höhe von CHF 10'000.

7. Der Antrag der Miteigentümergeinschaft C.____, Rechtsanwalt J.____ in den Ausstand zu setzen bzw. auf Ausstand von Rechtsanwalt J.____, wird abgewiesen.

8. Die Anträge der Miteigentümergeinschaft C.____ auf Ersatz von ausseramtlichen Kosten werden abgewiesen.

Zur Begründung wurde zusammenfassend ausgeführt, im vorliegenden Verfahren sei kein Platz für ergänzende Sachverhaltsabklärungen. Diese seien allesamt bereits höchstrichterlich festgestellt bzw. bestätigt. Entsprechend sei nur mehr über die Wiederherstellung zu entscheiden, gestützt auf die vom Bundesgericht bestätigten Erwägungen des Verwaltungsgerichtes im Entscheid vom 26. September 2018, welche sich ihrerseits auf die Feststellungen im ebenfalls bundesgerichtlich bestätigten Entscheid des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 abstützten. Gemäss den rechtskräftigen Feststellungen des Verwaltungsgerichtes bestehe an der südwestlichen Grundstücksecke (gemessen beim Grenzpunkt) eine Differenz zwischen der bewilligten und der tatsächlich bestehenden Mauerhöhe von 1,70 m. Deshalb sei – entgegen den Einwänden der Verfahrensbeteiligten – die Mauer so zurückzubauen, dass deren Oberkante (welche bei der obersten, zurückversetzten Steinreihe zu messen sei) an der südwestlichen Grundstücksecke eine Höhe von maximal 436,31 m ü.M (438,01 - 1,70 bzw. 438,01 – 3,90 + 2,20) einhalte. An der südöstlichen Grundstücksecke bestehe gemäss rechtskräftiger Feststellung des Verwaltungsgerichtes eine Differenz zwischen der bewilligten und der tatsächlich bestehenden Mauerhöhe von 0,94 m. Entsprechend sei die



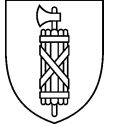
Mauer dort so zurückzubauen, dass deren Oberkante (bzw. dort richtigerweise das gestaltete Terrain, weil bei diesem Punkt keine Mauer bestehe) beim südöstlichen Grenzpunkt eine Höhe von maximal 437,07 m ü.M (438,01 – 0,94) einhalte. Für diesen südöstlichsten Punkt existiere kein Schnitt. Aus den verbindlichen Erwägungen des Verwaltungsgerichtes ergebe sich aber, dass die Mauer (bzw. das gestaltete Terrain) in diesem Bereich maximal 1,80 m hoch sein dürfe ($2,74 - 0,94 = 1,80$ m). Zwischen diesen beiden Eckpunkten (436,31 m ü.M und 437,07 m ü.M) dürfe die Höhe der Mauer eine (gedachte) direkte Verbindungslinie nirgends überschreiten. Zwar habe sich das Verwaltungsgericht zu dieser Vorgabe nicht ausdrücklich geäussert. Jedoch ergebe sich aus den rechtskräftig bewilligten Plänen, dass die Mauer ursprünglich einen gleichmässigen Verlauf aufweisen sollte und keine Abstufung vorgesehen gewesen sei. Entsprechend müsse auch die Mauer künftig einen gleichmässigen Verlauf zwischen den genannten Eckpunkten aufweisen. Ausserdem müsse die Mauer künftig so gestaltet werden, dass der oberste Satz Steine (mit einer Höhe von 70 bis 80 cm) auf der gesamten Länge der Mauer um rund 60 cm zurückversetzt werde. Dabei sei auch der Maschendrahtzaun zu entfernen. Gemäss Verwaltungsgericht dürfe die Mauer die Grenze zu Grundstück Nr. 003 nicht überschreiten. Deshalb müsse sie zurückgebaut werden, wo Überschreitungen existierten. Die genaue Lage der Überschreitungen müsse nicht vorgängig festgestellt werden. Es genüge, im Rahmen der Kontrolle, ob der Rückbau anordnungsgemäss erfolgt sei, den Nachweis zu erbringen, dass die Mauer die Grenze nicht mehr überschreite. Der Forderung der Miteigentümer des Grundstücks Nr. 003, die gesamte Mauer sei um mindestens 40 cm von ihrer Grundstücksgrenze zurückzuversetzen, könne dagegen nicht entsprochen werden, weil diese über die verbindlichen Feststellungen des Verwaltungsgerichtes hinausgehe.

G.

a) Gegen diesen Beschluss erhoben A.____ und B.____ durch ihre Rechtsvertreterin mit Schreiben vom 22. Januar 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltsdepartement (im Folgenden Rekurs 1; Verfahren Nr. 25-531) mit folgenden Anträgen:

1. Ziff. 1 des Beschlusses der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben und A.____ und B.____, Y.____, seien zu verpflichten, die Mauer entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 003 wie folgt zurückzubauen:

a) Die oberste Steinreihe der Stützmauer mit einer Höhe von 70 bis 80 cm ist auf der ganzen Mauerlänge entlang der südlichen Parzellengrenze um höchstens 60 cm zurückzuversetzen, soweit die Mauer die zulässige Höhe von 2,20 m ab dem auf dem Plan mit den Querprofilen vom 2. Oktober 1998 abgebildeten Terrainverlauf überhaupt erreicht.



b) Der Maschendrahtzaun ist zusammen mit der obersten Steinreihe auf der ganzen Länge zurückzusetzen, soweit es aufgrund des Rückversetzens der obersten Steinreihe um höchstens 60 cm überhaupt nötig ist.

c) Der amtliche Geometer der Gemeinde Z.____ hat vor allfälligen Wiederherstellungsmassnahmen auf Kosten der Rekursgegner eine genaue Vermessung der Mauer vorzunehmen. Dabei hat der amtliche Geometer genaue Angaben am Werk zu machen, inwiefern die Mauer in der Höhe zu reduzieren ist, und allfällige Steine, welche Teil der Mauer sind und die Grenze zu den Rekursgegnern überragen, sind vom Geometer genau zu bezeichnen.

2. Ziff. 2 des Beschlusses der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hat innert sechs Monaten nach dem Vorliegen der schriftlichen Zusicherung der Rekursgegner, wonach die Rekurrenten die Parzelle Nr. 003 für die Wiederherstellung in Anspruch nehmen dürfen, bzw. bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils, wonach die Rekurrenten die Parzelle Nr. 003 für die Wiederherstellung in Anspruch nehmen dürfen, zu erfolgen.
3. Ziff. 3 des Beschlusses der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben und durch folgende Anordnung zu ersetzen: Innert drei Monaten nach Vollendung der Wiederherstellung haben A.____ und B.____ dem Gemeinderat Z.____ eine Messurkunde des amtlichen Geometers der Gemeinde Z.____ einzureichen, welche bestätigt, dass der Rückbau ordnungsgemäss erfolgt ist.
4. Ziff. 4 des Beschlusses der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben und dahingehend zu ändern, dass A.____ und B.____ für den Fall der Zuwiderhandlung der Wiederherstellungsverfügung gemäss den vorstehenden rekurrentischen Anträgen 1 bis 3 die Ersatzvornahme auf ihre Kosten angedroht wird.
5. Ziff. 5 des Beschlusses der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben und dahingehend zu ersetzen, dass für den Fall der Zuwiderhandlung gegen Ziff. 1 bis 3 gemäss den vorstehenden rekurrentischen Anträgen die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB angedroht wird. Diese Bestimmung lautet: «Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.»
6. Ziff. 6 des Beschlusses der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben und die amtlichen Kosten seien auf CHF 2'000.00 festzusetzen und den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen.



7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWSt) zu Lasten der Rekursgegner, eventualiter der Vorinstanz.

Zur Begründung wird auf den S. 4 bis 9 aufgezeigt, in welchen Punkten das Verwaltungsgericht den Sachverhalt im Urteil vom 12. April 2012 aktenwidrig und willkürlich ermittelt und diesen im zweiten Urteil vom 26. September 2018 kritiklos übernommen habe. Dadurch seien die an der Mauerhöhe vorzunehmenden Reduktionen vom Verwaltungsgericht tatsachenwidrig festgestellt worden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid sei diese nicht an die Sachverhaltsfeststellungen, die nicht Teil des Dispositivs des Urteils gewesen seien, gebunden gewesen. Vielmehr wäre es ihre Pflicht gewesen, den Sachverhalt nochmals zu prüfen, richtig zu ermitteln und zu korrigieren. Daran ändere nichts, dass Ziff. 3 des Dispositivs des Urteils des Verwaltungsgerichtes vom 26. September 2018 die Formulierung «im Sinne der Erwägungen» enthalte. Demzufolge müsse der Sachverhalt nun in mehreren Punkten korrigiert werden. Dafür hätte bereits die Vorinstanz, die als eingesetzte Ersatzverwaltung ortsfremd sei, einen Augenschein durchführen müssen; ein solcher müsse nun von der Rekursinstanz durchgeführt werden. Materiell wird eingewendet, die umstrittene Stützmauer sei gar nicht zu hoch, sondern überall niedriger als bewilligt erstellt worden. Ihre Höhe werde falsch berechnet, weil einerseits das abgegrabene Terrain als Referenz genommen werde. Andererseits seien – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – für die Bemessung der Höhe der Mauer die zurückzuversetzenden Steine unbeachtlich; diese dienten der Böschungssicherung und gehörten nicht zur Mauerkrone. Der angefochtene Beschluss gehe auch zu weit, weil er die Entfernung des Maschendrahtzauns verlange; eine Rückversetzung wäre völlig ausreichend gewesen. Im Übrigen sei es so, dass weder die Mauer als Ganzes noch einzelne Steine über die Grenze ragten. Wenn sie trotzdem aufgefordert würden, die Grenze überragende Steine zu entfernen, müsse ihnen konkret aufgezeigt werden, welche Steine das seien.

b) Gegen diesen Beschluss erhob die Miteigentümergeinschaft C.____ durch ihre Rechtsvertreter mit Schreiben vom 23. Januar 2025 Rekurs beim Bau- und Umweltdepartement (im Folgenden Rekurs 2; Verfahren Nr. 25-616). In der Rekursergänzung vom 24. Februar 2025 werden folgende Anträge gestellt:

I. Rechtsbegehren

1. Die Verfügung der Gemeinde Z.____ vom 19. Dezember 2024 sei insofern abzuändern, als dass die statische Gefährdung durch die Schwergewichtsmauer der Rekursgegner auf deren Grundstück Nr. 001 (GB-Y.____) beseitigt wird unter Einhaltung der geltenden Bauvorschriften durch die erforderliche Ersatzbaute, d.h. das angefochtene Dispositiv der Vorinstanz ist um die nachfolgend fett markierten Angaben zu ergänzen bzw. zu korrigieren:



«IV. Beschluss

A.____ und B.____, Y.____, werden verpflichtet, die Mauer entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück Nr. 003 wie folgt zurückzubauen:

a) Die Oberkante der Mauer an der südwestlichen Grundstücksecke darf eine Höhe von maximal **435,91 m ü.M** und die Oberkante der Mauer bzw. des Terrains an der südöstlichen Grundstücksecke eine Höhe von maximal 437,07 m ü.M nicht überschreiten. Die Oberkante der Mauer bzw. des Terrains ist bei der gemäss lit. 1. c obersten, rückversetzten Steinreihe zu messen.

(...)

e) Die Mauer ist so zurückzubauen, dass sie die Grenze des Grundstücks Nr. 003 nicht überschreitet. **Für die Mauer ist zur Gewährleistung der Statik ein fachmännisch errichtetes Betonfundament zu erstellen. Die Mauer ist um mind. 50 cm von der südlichen Vorderkante des Betonfundaments zurückzusetzen. Im Rückraum der Mauer ist eine den SIA-Normen entsprechende Entwässerung zu planen und auszuführen und der Rückraum der Mauer ist anschliessend mit geeignetem Verfüllmaterial (insb. durchlässig und verdichtbar) zu hinterfüllen. Die Ersatzbaute ist so zu errichten, dass die Rekursgegner bzw. Mauereigentümer das Grundstück der Rekurrenten für die Errichtung und Pflege der Ersatzbaute nicht in Anspruch nehmen müssen, bzw. das Grundstück der Rekurrenten darf nicht tangiert werden. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Z.____ statische Nachweise, insb. statische Berechnungen, – durch ein von der Gemeinde Z.____ bestimmtes Ingenieurbüro – zur Überprüfung und Genehmigung einzureichen.**

2. Eventualiter sei die Sache an die Erstinstanz zurückzuweisen, um über die Beseitigung der statischen Gefährdung der Mauer der Rekursgegner auf dem Grundstück Nr. 001 (GB-Y.____) zu befinden mit dem Hinweis, dass bei einer Ersatzbaute keine Bestandesgarantie besteht und daher die geltenden Bauvorschriften einzuhalten sind.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MWST) zu Lasten der Rekursgegner bzw. zu Lasten der Vorinstanz.

II. Prozessuale Anträge

Es seien in Anwendung von Art. 18 VRP i.V.m. Art. 58 VRP aufgrund akuter Einsturzgefahr bzw. von den Rekursgegnern

selbst eingestandener, akuter Gefahr für Leib und Leben vorsorgliche Massnahmen wie folgt anzuordnen, unter Hinweis auf die Straffolge von Art. 292 StGB (Bestrafung mit Busse):

1. Den Rekursgegnern sei bereits während des Rekursverfahrens zu verbieten, den Garten auf der Mauer zu benützen bzw. der Platz auf der Mauer sei abzusperren. Siehe hierzu die rot eingezeichnete Stelle in den Auszügen aus dem Geoportal.



2. Die Rekursgegner seien zur sofortigen Eindämmung der Gefährdung von Leib und Leben zu verpflichten, sämtliche Blocksteine an der Grenze zum Grundstück der Rekurrenten innerhalb von 14 Tagen zu entfernen und für die Dauer des Verfahrens mit einer Böschung mit einem Böschungswinkel von maximal 2:3 zu ersetzen (vgl. Art. 21 Abs. 4 BauR).
3. Für den Fall der Zuwiderhandlung gegen die vorstehenden Ziff. 1 und 2 sei die Ersatzvornahme auf Kosten der Rekursgegner anzudrohen.
4. Einer allfälligen Beschwerde gegen die vorsorgliche Massnahme der Rekursinstanz sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

Zur Begründung wird vorgebracht, dass die Rekurrenten 2 an sich mit der angefochtenen Verfügung einverstanden seien. Das Problem liege jedoch darin, dass sich die umstrittene Mauer zwischenzeitlich als akut einsturzgefährdet herausgestellt habe. Dieser Sachverhalt sei zwischen den Beteiligten unbestritten. Es könne den Rekurrenten 2 deshalb nicht zugemutet werden, die 19 m lange Mauer weiterhin zu tolerieren. Die Vorinstanz sei im Lauf des Verfahrens wiederholt darauf hingewiesen worden, dass die Mauer wegen ihrer statischen Mängel nicht nur Art. 101 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG) nicht genüge, sondern auch eine schwere Gefährdung darstelle; diese sei sogar mittels eines fachtechnischen Gutachtens nachgewiesen worden. Trotzdem habe es die Vorinstanz unterlassen, auf diese Mängel in der angefochtenen Verfügung einzugehen und sich mit der Frage der Statik zu befassen. Sie habe deshalb auch ihre baupolizeiliche Pflicht verletzt, die Gefährdung durch die unsichere Anlage zu beseitigen; damit habe sie eine Rechtsverweigerung begangen und den Anspruch der Rekurrenten 2 auf rechtliches Gehör verletzt. Nach-



dem die bestehende Mauer kein Fundament aufweise, eine Betonfundation gemäss Gutachten jedoch dringend empfohlen werde, müsse die gesamte Mauer abgebrochen und eine komplett neue Stützkonstruktion erstellt werden. Weil sich die Vorinstanz mit diesen Einwänden nicht auseinandergesetzt habe, sei der Anspruch auf rechtliches Gehör nochmals verletzt worden. Das Departement des Innern habe die Vorinstanz aufgefordert, bezüglich der Stützmauer auf Grundstück Nr. 001 den rechtmässigen Zustand wiederherstellen zu lassen. Diese Aufgabe habe die Vorinstanz nicht erfüllt, wenn sie Korrekturen anordne, mit denen die Stützmauer weiterhin einsturzgefährdet bleibe und eine Gefahr für Leib und Leben einer unbestimmten Anzahl Personen darstelle. Insgesamt habe die Vorinstanz mit ihrem Vorgehen klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften und öffentliche Interessen offensichtlich verletzt, weshalb es nun Aufgabe des Bau- und Umweltsdepartementes als Aufsichtsbehörde sei, die erforderlichen Korrekturmassnahmen selbst anzuordnen. Dies umso mehr, als vorliegend nach dem Gesagten Gefahr im Verzug bestehe. Die neue Stützmauer müsse künftig mehrere Vorgaben erfüllen. Der Grenzabstand zu Grundstück Nr. 003 müsse 50 cm betragen (Art. 21 Abs. 4 des Baureglements der Gemeinde Y.____ vom 30. April 2014 [BauR]). Die Mauerhöhe sei entsprechend den Urteilen des Verwaltungsgerichtes um 0,94 m bzw. 1,70 m zu reduzieren, wobei für die Höhenlage von der heute bestehenden Maueroberkante (vgl. Kontrollaufnahmen vom 24. Februar 2010 des Ingenieur- und Vermessungsbüros K.____ AG, Sargans; im Folgenden K.____ AG) auszugehen sei. Die Mauer dürfe demnach an der südwestlichen Grundstücksecke künftig nur eine Kote von maximal 435,33 m ü.M. (438,01 - 0,98 - 1,70) aufweisen und an der südöstlichen Grundstücksecke eine solche von 436,63 m ü.M. (438,01 - 0,44 - 0,94). Zur Begründung des Gesuchs um vorsorgliche Massnahmen zur Wahrung der Sicherheit wird ausgeführt, aus der akut einsturzgefährdeten Mauer resultiere eine grosse Gefahr für Leib und Leben der umliegend lebenden Personen. Nachdem die Mauer ohnehin beseitigt werden müsse, sei deren Beseitigung – und bis dahin zusätzlich ein Benützungsverbot – bereits während des laufenden Rekursverfahrens ohne Weiteres verhältnismässig.

H.

a) Mit Vernehmlassung vom 18. März 2025 beantragen die Rekursgegner 1 durch ihre Rechtsvertreter im Rekurs 1, auf den Rekurs sei nicht einzutreten, eventualiter sei dieser unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Rekurrenten 1 handelten rechtsmissbräuchlich, weil sie das Bau- und Umweltsdepartement aufforderten, sich über die rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsentscheide hinwegzusetzen; sie hätten deshalb kein schutzwürdiges Interesse, die Wiederherstellungsverfügung anzufechten.

b) Mit Vernehmlassung vom 23. Mai 2025 beantragen die Rekursgegner 2 durch ihre Rechtsvertreterin im Rekurs 2, der Rekurs sei unter Kostenfolge abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten sei; zudem seien alle prozessualen Anträge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Stützmauer sei bautechnisch zur Zeit ihrer



Errichtung nicht zu beanstanden gewesen und stelle auch heute (noch) kein akutes Sicherheitsrisiko dar. Allerdings habe die Tatsache, dass die Rekurrenten 2 im Februar 2010 die heute sichtbare unterste Steinreihe der Stützmauer durch eine Abgrabung auf dem eigenen Grundstück freigelegt hätten, durchaus massgebenden Einfluss auf die Standsicherheit der Mauer. Dieser Gefährdung könne durch eine Wiederaufschüttung der untersten Blocksteinreihe begegnet werden. Das zusammen mit dieser Vernehmlassung eingereichte Rechtsgutachten von Prof. Dr.iur. L.____ vom 19. Mai 2025 (im Folgenden Rechtsgutachten 1) bestätige, dass das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 auf einer offensichtlich unzutreffenden Würdigung des Sachverhalts beruhe.

c) Mit gemeinsamer Eingabe vom 19. März 2025 zu den Rekursen 1 und 2 verzichtet die Vorinstanz auf die Einreichung von Vernehmlassungen.

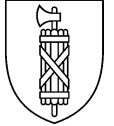
d) Mit Replik vom 27. Juni 2025 führen die Rekursgegner 1 durch ihre Rechtsvertreter im Rekurs 1 aus, ein Rechtsgutachten, das dem obersten Schweizer Gericht widerspreche, verdiene seine Bezeichnung nicht. Das Bundesgericht habe im vorliegenden Fall bereits im Urteil vom 31. Oktober 2019 (1_C572/2018 und 1C_574/2018, Erw. 6) ausgeführt, es gehe nur mehr darum, das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 umzusetzen. Soweit die Parteien weiterhin auf eigenen, abweichenden Standpunkten beharrten, seien sie nicht mehr zu hören.

e) Mit Replik vom 11. Juli 2025 bringen die Rekursgegner 2 durch ihre Rechtsvertreterin im Rekurs 2 vor, die Rekurrenten 2 würden Wesen und Tragweite der materiellen Rechtskraft verkennen. Die umfassende Abklärungspflicht des Staates verlange, dass im Verwaltungsverfahren die materielle Wahrheit erforscht werde.

f) Am 29. September 2025 reichen sowohl die Rekursgegner 1 durch ihre Rechtsvertreter im Rekurs 1 als auch die Rekursgegner 2 durch ihre Rechtsvertreterin im Rekurs 2 jeweils weitere Stellungnahmen ein.

g) Am 9. Oktober 2025 folgt eine weitere Eingabe die Rekursgegner 1 durch ihre Rechtsvertreter in den Rekursen 1 und 2.

h) Am 15 und 20. Oktober 2025 reichen die Rekursgegner 2 durch ihre Rechtsvertreterin in den Rekursen 1 und 2 ebenfalls weitere Stellungnahmen ein. Diesen wird ein von Prof. Dr.iur. L.____ erstellter zweiter Teil des Rechtsgutachtens (datiert vom 25. September 2025; im Folgenden Rechtsgutachten 2), beigelegt. Darin führen sie neuerlich aus, dass die Bindungswirkung der rechtskräftigen Urteile entfallen müsse, weil diese zu einem stossenden und willkürlichen Ergebnis führten. Zudem gehe die angefochtene Verfügung vom 19. Dezember 2024 unzulässigerweise über die rechtskräftigen Urteile hinaus, weil



für die südöstliche Grundstücksecke eine Maximalhöhe der Mauer-
oberkante von 437,07 m ü.M. angeordnet werde, obwohl in diesem
Bereich keine Mauer vorhanden sei, sie eine imaginäre Verbindungs-
linie zwischen den südwestlichen und südöstlichen Eckpunkten fest-
lege und ausserdem die Entfernung des Zauns verlange.

i) Am 30. Oktober 2025 nehmen die Rekursgegner 1 durch ihre
Rechtsvertreter in den Rekursen 1 und 2 zu den vorerwähnten Eingab-
en Stellung. Dazu folgt am 13. November 2025 eine weitere Eingabe
der Rechtsvertreterin der Rekursgegner 2.

Erwägungen

1.

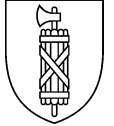
1.1 Die beiden Rekursverfahren stehen im gleichen sachlichen Zu-
sammenhang. Sie werfen dieselben Sachverhalts- und Rechtsfragen
auf. Es ist somit zweckmässig, sie verfahrensrechtlich zu vereinigen
und durch einen einzigen Entscheid zu erledigen (VerwGE B 2015/96
und B 2015/97 vom 26. Oktober 2016 Erw. 1; GVP 1972 Nr. 30).

1.2 Die Zuständigkeit des Bau- und Umweltdepartementes ergibt
sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege
(sGS 951.1; abgekürzt VRP).

1.3 Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48
VRP sind erfüllt.

1.4 Mit Vernehmlassung vom 18. März 2025 beantragen die Re-
kursgegner 1, auf den Rekurs 1 sei nicht einzutreten. Zur Begründung
wird geltend gemacht, die Rekurrenten 1 handelten rechtsmissbräuch-
lich, indem die das Bau- und Umweltdepartement aufforderten, sich
über die rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsentscheide hinwegzuset-
zen. Folglich fehle es ihnen von vornherein an einem schutzwürdigen
Interesse, die Wiederherstellungsverfügung anzufechten. Das Bun-
desgericht habe bereits vor 13 Jahren erwogen, dass das Feststel-
lungsverfahren im vorliegenden Fall abgeschlossen sei und die ver-
waltungsgerichtlichen Feststellungen für die unteren Instanzen verbindlich
seien. Folglich sei es nicht Aufgabe des Bau- und Umweltde-
partementes, den vom Verwaltungsgericht rechtskräftig festgestellten
Sachverhalt nochmals auf seine Richtigkeit hin zu überprüfen. Das
gelte jedenfalls, solange nicht neue Umstände, wie beispielsweise die
akute Einsturzgefahr der Stützmauer, geltend gemacht würden.

1.4.1 Nach Art. 5 Abs. 3 der Bundesverfassung (SR 101) handeln
staatliche Organe und Private nach Treu und Glauben. Dieser Grund-
satz gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechts-
verkehr. Für den Bereich des öffentlichen Rechts bedeutet er, dass die
Behörden und Privaten in ihren Rechtsbeziehungen gegenseitig auf-
einander Rücksicht zu nehmen haben. Demnach haben die Privaten



einerseits einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Andererseits verbietet der Vertrauensschutz sowohl den staatlichen Behörden als auch den Privaten, sich in ihren öffentlich-rechtlichen Rechtsbeziehungen widersprüchlich oder rechtsmissbräuchlich zu verhalten. Widersprüchlich handelt ein Privater beispielsweise, wenn er eine gegebene Zusage oder Einwilligung, die zur Erlangung einer ihn begünstigenden Verfügung geführt hat, später ausdrücklich oder stillschweigend in Abrede stellt. Rechtsmissbrauch liegt insbesondere dann vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 1.4 mit Hinweisen).

1.4.2 Die Rekurrenten 1 setzen sich mit Rekurs gegen eine sie belastende Wiederherstellungsverfügung zur Wehr. Betroffen von der Rückbauanordnung ist eine von ihnen selbst erstellte Stützmauer auf ihrem eigenen Grundstück, was für sich allein eigentlich schon gegen Rechtsmissbrauch spricht. Die Rekurrenten 1 versuchen – wie schon in den vorangegangenen Verfahren –, die Unrechtmässigkeit des angefochtenen Beschlusses zu belegen, indem sie neuerlich die Fehlerhaftigkeit der früheren Urteile des Verwaltungs- und Bundesgerichtes in gleicher Sache ins Treffen führen. Sie sind der festen Überzeugung, dass die Bindungswirkung dieser rechtskräftigen Urteile entfallen müsse, weil dies vorliegend zu einem stossenden und willkürlichen Ergebnis führe. Die Rekurrenten 1 haben keine Kosten und Mühen gescheut; sie versuchen im Rahmen der Rekursverfahren nun sogar mit neuen Rechtsgutachten darzutun, dass namentlich das erste Urteil des Verwaltungsgerichtes auf einer aktenwidrigen und offensichtlich unzutreffenden Würdigung des Sachverhalts beruhe. Vorgehensweise und Denkhaltung der Rekurrenten 1 mögen renitent erscheinen, sie sind unter Berücksichtigung der konkreten Interessenlage aber noch nachvollziehbar. Entsprechend liegt – entgegen den Behauptungen der Rekursgegner 1 – kein Rechtsmissbrauch vor, wenn die Rekurrenten die Rekursinstanz zur neuerlichen Prüfung des Sachverhalts auffordern. Im Weiteren ist auch das eigene schutzwürdige Interesse an der Aufhebung oder Änderung der von der Wiederherstellungsverfügung in erster Linie betroffenen Rekurrenten 1 ohne Weiteres gegeben.

1.5 Die Rekursberechtigungen sind unter diesen Umständen in beiden Rekursverfahren gegeben (Art. 45 VRP). Auf die Rekurse ist deshalb – unter Vorbehalt folgender Erwägung – einzutreten.

1.6 Die Rekurrenten 2 bringen vor, die Vorinstanz sei im Lauf des Wiederherstellungsverfahrens wiederholt darauf hingewiesen worden, dass die umstrittene Stützmauer wegen ihrer statischen Mängel nicht nur Art. 101 PBG nicht genüge, sondern auch eine schwere Gefährdung darstelle; diese sei inzwischen sogar mittels eines fachtechnischen Gutachtens nachgewiesen worden. Trotzdem habe es die



Vorinstanz unterlassen, auf diese Mängel in der angefochtenen Verfügung einzugehen und sich mit der Frage der Statik zu befassen. Sie habe dadurch auch ihre baupolizeiliche Pflicht verletzt, die Gefährdung durch die unsichere Anlage zu beseitigen; damit habe sie eine Rechtsverweigerung begangen und den Anspruch der Rekurrenten 2 auf rechtliches Gehör verletzt. Nachdem die bestehende Mauer kein Fundament aufweise, eine Betonfundation gemäss Gutachten jedoch dringend nötig sei, müsse die gesamte Mauer abgebrochen und eine komplett neue Stützkonstruktion erstellt werden. Weil sich die Vorinstanz mit diesen Einwänden nicht auseinandergesetzt habe, sei der Anspruch auf rechtliches Gehör ein weiteres Mal verletzt worden.

1.6.1 Eine Verfügung oder ein Entscheid als Anfechtungsgegenstand sind Prozessvoraussetzung, ohne die auf die Rechtsmittel der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege nicht eingetreten wird. Sodann kann Gegenstand des Verfahrens nur sein, was vom erstinstanzlichen Entscheid erfasst wurde. Sprengt die mit dem Rekursantrag aufgestellte Rechtsbehauptung den durch die erstinstanzliche Verfügung gesteckten Rahmen, ist darauf nicht einzutreten. Nur die Verfügung ist Gegenstand des Anfechtungsverfahrens und sie bildet den Ausgangspunkt der nachträglichen Verwaltungsrechtspflege. Im Rekursverfahren kann mithin nur Verfahrensgegenstand sein, was bereits Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens war. Der Anfechtungsgegenstand ist sowohl Ausgangspunkt als auch äusserster Rahmen für den Streitgegenstand, weshalb dieser im Verlauf des Verfahrens – vom aufsichtsrechtlichen Einschreiten abgesehen – nur verengt, nicht aber erweitert werden kann (VerwGE B 2011/106 vom 20. März 2012 Erw. 1.3; BUDE Nr. 50/2022 vom 21. Juni 2022 Erw. 1.2 mit Hinweisen).

1.6.2 Das Departement des Innern stellte in Ziff. 1 des Dispositivs der Verfügung vom 31. März 2023 «fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates Y.____ für die Beschlussfassung über die baurechtliche Angelegenheit 'Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands betreffend Stützmauer auf dem Grundstück Nr. 001, Y.____' (...) in den Ausstand zu treten haben» und beauftragte die Vorinstanz «anstelle des Gemeinderates Y.____, in dieser Angelegenheit zu entscheiden. Dabei (seien) insbesondere die bisher in dieser Sache ergangenen Rechtsmittelentscheide zu berücksichtigen». Dieser Verfügung des Departements des Innern ist die Vorinstanz mit ihrem Beschluss vom 19. Dezember 2024 nachgekommen, indem sie in Ziff. 1 des Dispositivs ausschliesslich über die an der Stützmauer vorzunehmenden Rückbauarbeiten entschieden hat. Damit ist die Vorinstanz dem klaren Auftrag des Departements des Innern vollumfänglich gefolgt. Die Frage der Standfestigkeit und Sicherheit der bestehenden Stützmauer war indessen nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Wiederherstellungsverfahrens; sie war das übrigens auch nicht in den vorangegangenen (im Sachverhalt ausführlich beschriebenen) nachträglichen Baubewilligungsverfahren. Das Vorgehen der Vorinstanz, sich einzig mit den notwendigen Wiederherstellungsmassnahmen zu befassen, ist damit folgerichtig und wird auch durch das Urteil des Bundesgerichtes vom



31. Oktober 2019 (1C_572/2018 und 1C_574/2018) gestützt, in welchem dieses erwog, dass es im Ergebnis nur mehr darum gehe, das erste vom Bundesgericht geschützte Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 durch Wiederherstellung des gemäss den entsprechenden Feststellungen und Erwägungen umschriebenen rechtmässigen Zustands umzusetzen; die Gemeinde werde sich daran zu halten haben. Die Vorbringen der Rekurrenten 2, die Vorinstanz habe es unterlassen, in der angefochtenen Verfügung auf die statischen Mängel der Mauer einzugehen, liegen damit ausserhalb des Streitgegenstands. Bei diesem Ergebnis kann der Vorinstanz diesbezüglich auch keine Rechtsverweigerung oder eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vorgeworfen werden. Auf den Rekurs 2 ist deshalb im umschriebenen Rahmen nicht einzutreten; Abklärungen oder Anordnungen zur Sicherheit der bestehenden Stützmauer waren nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens und sind es deshalb auch nicht in diesen beiden Rekursverfahren.

1.6.3 Die Rekurrenten 2 bringen vor, weil die Vorinstanz versäumt habe, bauliche Massnahmen anzuordnen, damit die Stützmauer keine Gefahr für Dritte mehr darstelle, müsse nun eben das Bau- und Umweltdepartement als Aufsichtsbehörde, die erforderlichen Korrekturmassnahmen selbst anordnen. Dies umso mehr, als vorliegend Gefahr im Verzug bestehe.

Nach Art. 162 Abs. 1 GG kann jede Person Mängel in der Führung der Verwaltung einer Gemeinde anzeigen. Die Aufsichtsbehörde bestätigt den Empfang, prüft die Angelegenheit und trifft – wenn nötig – Massnahmen. Mit der Anzeige können grundsätzlich alle Tatsachen, die im Rahmen der Staatsaufsicht ein Einschreiten gegen die Behörde von Amtes wegen erfordern, der Aufsichtsinstanz zur Kenntnis gebracht werden. Das aufsichtsrechtliche Verfahren ist grundsätzlich subsidiär und steht nach konstanter Praxis nicht zur Verfügung, wenn formelle Rechtsmittel zur Geltendmachung der behaupteten Verwaltungsfehler gegeben sind. Dies gilt jedenfalls, soweit das aufsichtsrechtliche Verfahren zur Durchsetzung lediglich privater Interessen des Anzeigers dienen soll und keine öffentlichen Interessen auf dem Spiel stehen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde von Amtes wegen erforderten. Aufsichtsrechtliches Einschreiten ist sodann nur zulässig, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet worden sind (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 1999/III/36 und 2004/I/9). Wie unter Erw. 1.6.2 dargelegt wurde, liegen die Einwände der Rekurrenten 2 ausserhalb des Streitgegenstands dieses Verfahrens; die Vorinstanz war ausdrücklich nur dazu eingesetzt, das Wiederherstellungsverfahren durchzuführen. Allein deshalb kann keine Rede davon sein, die Vorinstanz habe klares Recht oder öffentliche Interessen verletzt, wenn sie nicht auf die Einwände der Rekurrenten 2, die Mauer gefährde Leib und Leben einer unbestimmten Personenzahl, eingegangen ist. Kommt hinzu, dass die umstrittene Stützmauer zwischen den Grundstücken der Rekurrenten 1 und 2 seit nun bald 30 Jahren steht; sie weist eine bescheidene Länge von rund 19 m und einen beträchtlichen Abstand zum Gebäude



der Rekurrenten 2 auf. Unter diesen Umständen besteht auch für das Bau- und Umweltdepartement keinerlei Anlass, aufsichtsrechtlich tätig zu werden.

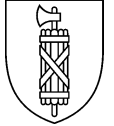
2.

Am 1. Oktober 2017 ist das 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 Beschluss erging am 19. Dezember 2024. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum K.____ schreiben «Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG» vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das Baugesetz und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

3.

Die Rekurrenten 1 zeigen auf den S. 4 bis 9 der Rekurseingabe vom 22. Januar 2025 auf, in welchen Punkten das Verwaltungsgericht den Sachverhalt im Urteil vom 12. April 2012 aktenwidrig und willkürlich ermittelt und diesen im zweiten Urteil vom 26. September 2018 kritikalos (wiederum falsch) übernommen habe. Sie bringen vor, dadurch seien die an der Mauerhöhe vorzunehmenden Reduktionen vom Verwaltungsgericht tatsachenwidrig festgestellt worden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid wäre diese nicht an die unrichtigen Sachverhaltsfeststellungen des Verwaltungsgerichtes, die nicht Teil des Dispositivs des Urteils gewesen seien, gebunden gewesen. Vielmehr wäre es Pflicht der Vorinstanz gewesen, den Sachverhalt nochmals zu prüfen und richtigzustellen. Daran ändere nichts, dass Ziff. 3 des Dispositivs des Urteils des Verwaltungsgerichtes vom 26. September 2018 die Formulierung «im Sinne der Erwägungen» enthalte. Demzufolge müsse der Sachverhalt nun in mehreren Punkten angepasst werden. Dafür hätte bereits die Vorinstanz, die als eingesetzte Ersatzverwaltung ortsfremd sei, einen Augenschein durchführen müssen; ein solcher müsse nun eben von der Rekursinstanz durchgeführt werden. Demgegenüber wenden die Rekursgegner 1 ein, das Bundesgericht habe bereits im Urteil vom 31. Oktober 2019 (1_C572/2018 und 1C_574/2018, Erw. 6) ausgeführt, dass es im Wiederherstellungsverfahren nur mehr darum gehe, das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 umzusetzen. Soweit die Parteien weiterhin auf eigenen, abweichenden Standpunkten beharrten, seien sie nicht mehr zu hören.

3.1 Die Rekurrenten 1 (bzw. Rekursgegner 2) berufen sich in ihrer Vernehmlassung vom 23. Mai 2025 zum Rekurs 2 auf das von ihnen in Auftrag gegebene Parteigutachten (Rechtsgutachten 1), welches bestätige, dass das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 auf einer rechtswidrigen, aktenwidrigen und unzutreffenden Würdigung des Sachverhalts beruhe; es sei deshalb offensichtlich unrichtig. Dieses Rechtsgutachten 1 versucht aufzuzeigen, dass die nach-



trägliche Baubewilligung des Gemeinderates Y.____ vom 12. November 1998 eigentlich inhaltlich klar und widerspruchsfrei gewesen sowie – entgegen dem Urteil des Verwaltungsgerichtes – ohne Vorbehalte erteilt worden sei. Es kommt deshalb zum Ergebnis, es sei offenkundig, dass die umstrittene Stützmauer heute noch der damals erteilten Baubewilligung entspreche und keineswegs rechtswidrig sei. Dass dieses Urteil vom Bundesgericht am 22. Januar 2013 (1C_272/2012) bestätigt worden sei, zeige lediglich, dass das Bundesgericht die Akten nicht ausreichend geprüft habe. Es sei bekannt, dass sich das Bundesgericht häufig nur auf eine punktuelle Prüfung beschränke und nicht sämtliche Akteninhalte umfassend prüfe, mit der Folge, dass sich – wie vorliegend – Urteile des Bundesgerichtes deshalb als fehlerhaft herausstellten. Weiter beanstandet das Rechtsgutachten 1, dass es rechtlich nicht nachvollziehbar sei, wieso das Verwaltungsgericht in seinem (zweiten) Urteil vom 26. September 2018 davon habe ausgehen können, an die Erwägungen seines eigenen (ersten) Urteils gebunden zu sein und es dabei sogar noch darüber hinausgehen habe können, indem es neu eine Höhenabweichung der Mauer in der südwestlichen Grundstücksecke von 1,70 m und in der südöstlichen Grundstücksecke von 0,94 m festgestellt habe. Das Verwaltungsgericht habe es damals verpasst, sein offensichtlich fehlerhaftes erstes Urteil zu korrigieren und die Frage der Abweichungen der Stützmauer von der Baubewilligung nochmals zu prüfen. Vor diesem Hintergrund sei es wiederum nicht nachvollziehbar, dass auch dieses Urteil durch das Bundesgericht in der Folge nochmals bestätigt worden sei; das Bundesgericht scheine sich mit der Angelegenheit einfach nicht befassen zu wollen. Die Rekurrenten 1 sind gestützt auf dieses Parteigutachten der Ansicht, dass die umfassende Abklärungspflicht des Staates es gebiete, dass im Verwaltungsverfahren die materielle Wahrheit, also der Sachverhalt, so wie er sich tatsächlich zugetragen habe, erforscht werde. Ein Sachverhalt, der aktenwidrig sei, gelte gemäss Bundesgericht als offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich festgestellt. Nachdem ohnehin nur das Dispositiv, nicht aber die Sachverhaltsfeststellungen in Rechtskraft erwachsen, müssten bei der Umsetzung eines rechtskräftigen, aber falschen Urteils, erhebliche falsche Tatsachen berücksichtigt und neu beurteilt werden. In einem zweiten (ergänzten) Parteigutachten (Rechtsgutachten 2) wird wiederholt, dass die Bindungswirkung der rechtskräftigen Urteile von Verwaltungs- und Bundesgericht vorliegend entfallen müsse, weil dies zu einem stossenden und willkürlichen Ergebnis führe.

3.2 Vorliegend ist von zweierlei auszugehen: Die besagten Urteile des Verwaltungs- und des Bundesgerichtes sind unbestrittenermassen materiell rechtskräftig, und materiell rechtskräftige Urteile sind grundsätzlich verbindlich und unabänderlich, sofern die Streitsache als abgeurteilt gilt (*res iudicata*). Folglich ist zu prüfen, ob der Grundsatz der abgeurteilten Sache vorliegend zum Tragen kommt. Eine solche ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes dann zu bejahen, wenn der streitige Anspruch mit einem schon rechtskräftig beurteilten identisch ist. Dies trifft zu, wenn der Anspruch dem Gericht aus dem-



selben Rechtsgrund und gestützt auf den gleichen Sachverhalt abermals zur Beurteilung unterbreitet wird. Die Rechtskraftwirkung tritt nur soweit ein, als über den geltend gemachten Anspruch entschieden worden ist. Durch die Anerkennung der materiellen Rechtskraft soll den Parteien verwehrt bleiben, über den gleichen Streitgegenstand beliebig wieder ein neues ordentliches Verfahren in Gang zu setzen. Auf ein derartiges nochmaliges Gesuch oder Rechtsmittel ist in der Folge mangels Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten. Liegt eine *res iudicata* vor, ist ein neues Prozessverfahren über den nämlichen Streitgegenstand und damit eine erneute gerichtliche Beurteilung grundsätzlich nicht mehr zulässig. Die materielle Rechtskraft bzw. die Rechtsbeständigkeit schneidet diesfalls vielmehr die Möglichkeit ab, den Streit wiederum aufzugreifen. Die Identität der Streitsache ist dagegen dann zu verneinen, wenn zwar aus dem gleichen Grund wie im Vorprozess geklagt wird, aber erhebliche Tatsachen geltend gemacht werden, die seitdem eingetreten, also neu sind, und den Anspruch in der nunmehr eingeklagten Form erst entstehen lassen (Urteil des Bundesgerichtes 9C_527/2016 vom 12. Dezember 2016 Erw. 2.1 mit Hinweisen).

3.3 Hebt eine Beschwerdeinstanz einen angefochtenen Entscheid auf und weist die Sache zur Neubeurteilung (oder wie vorliegend zum Erlass einer Wiederherstellungsverfügung) an die Vorinstanz zurück, so hat diese die Erwägungen, mit denen die Rückweisung begründet wird, ihrem neuen Entscheid zugrunde zu legen. Verbindlich sind also grundsätzlich sowohl das Dispositiv des Rückweisungsentscheids als auch die Motive, auf welche sich das Dispositiv seinem rechtlichen Gehalt nach abstützt (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes C-3747/2021 Erw. 2.2.6 mit Hinweisen). Der Grundsatz der Bindung an die Erwägungen der Beschwerdeinstanz gilt auch, wenn eine ausdrückliche Gesetzesvorschrift fehlt. Wird der neue Entscheid der unteren Instanz wiederum an die Beschwerdeinstanz weitergezogen, so ist diese selbst auch an ihre früheren Erwägungen gebunden (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes C-3747/2021 vom 15. Mai 2024 Erw. 2.2.5 und 3.3.2 mit Hinweisen).

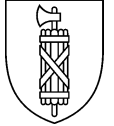
3.4 Im vorliegenden Fall liegt – nachdem keine neuen Tatsachen geltend gemacht werden – ohne jeden Zweifel eine *res iudicata* vor, weshalb über den gleichen Streitgegenstand grundsätzlich kein neues Verfahren mehr in Gang gesetzt werden kann. Von dieser Bindungswirkung könnte nur ganz ausnahmsweise abgewichen werden, nämlich dann, wenn daraus ein in höchstem Mass stossendes Ergebnis resultierte (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes C-3747/2021 vom 15. Mai 2024 Erw. 2.2.5 und 3.3.2 mit Hinweisen).

3.5 Die Rekurrenten 1 wollen vorliegend ein derartig «stossendes Ergebnis» darin erkennen, dass erstens das Verwaltungsgericht offensichtlich aktenwidrig entschieden habe und zweitens das Urteil faktisch nicht umsetzbar sei, weil ein partielles Wegnehmen und Rückversetzen einzelner Blocksteine mangels genügender Foundation der



Mauer statisch hochriskant wäre, weshalb ihnen diesfalls nichts anderes übrig bliebe, als die gesamte Mauer abzubauen und neu zu errichten.

3.5.1 Wie die Rekurrenten 1 (und die Gutachterin im Rechtsgutachten 1) ging auch das Baudepartement im Entscheid Nr. 2/2011 vom 7. Januar 2011 (Verfahren Nr. 10-4774) noch davon aus, dass die umstrittene Blocksteinmauer der Baubewilligung vom 12. November 1998 entspricht. Es erwog damals, dass die einzige Abweichung gegenüber dem bewilligten Grundrissplan in einer Mehrhöhe von 0,115 m beim Grenzpunkt in der südwestlichen Grundstücksecke bestehe, was aber noch im Toleranzbereich dessen liege, das bei der Erstellung einer groben Blocksteinmauer mit grossen Findlingen und einer Auffüllhöhe von fast 4 m in Kauf genommen werden müsse. Das Verwaltungsgericht teilte diese Ansicht indessen ausdrücklich nicht. Im Urteil vom 12. April 2012 (B 2011/17) stellte es in Ziff. 1 Abs. 2 des Dispositivs fest, dass die Baubewilligung vom 12. November 1998 unter dem Vorbehalt erteilt worden sei, dass die Stützmauer das Grundstück des Beschwerdeführers nicht tangiere. Sodann habe der Gemeinderat Y.____ eine Mauer mit einer Höhe von insgesamt 2,20 m ab dem auf dem Plan mit den Querprofilen vom 2. Oktober 1998 abgebildeten Terrainverlauf unter der Voraussetzung bewilligt, dass ein Satz Steine mit einer Höhe von 70 bis 80 cm rund 60 cm zurückversetzt werde. Dieses Urteil des Verwaltungsgerichtes wurde vom Bundesgericht mit Urteil vom 22. Januar 2013 (1C_272/2012) bestätigt. Dieses beurteilte die strittige Feststellung des Verwaltungsgerichtes im Dispositiv des angefochtenen Urteils ausdrücklich «nicht als aktenwidrig bzw. offensichtlich unrichtig» (Erw. 4.4). Nachdem der Gemeinderat Y.____ in der Folge mit Verfügung vom 11. Juni 2015 (rechtswidrigerweise) auf die Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen verzichtet hatte, hiess das Baudepartement mit Entscheid Nr. 1/2016 vom 13. Januar 2016 den dagegen vom Rechtsvorgänger der heutigen Rekurrenten 2 erhobenen Rekurs gut, hob die Verfügung vom 11. Juni 2015 auf und wies die Sache zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts und zu neuer Entscheidung an den Gemeinderat Y.____ zurück. Das Baudepartement befand damals, die Vorinstanz sei – entgegen der verbindlichen Feststellung des Verwaltungsgerichtes – zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Mauer nicht unter der Voraussetzung bewilligt worden sei, dass ein Satz Steine auf der gesamten Länge der Mauer zurückversetzt werden müsse. Zudem habe sie es unterlassen abzuklären, wie sich der auf dem Plan mit den Querprofilen vom 2. Oktober 1998 abgebildete Terrainverlauf früher (vor der Abgrabung, zum Zeitpunkt der Mauererstellung) präsentiert habe. Folglich sei die Vorinstanz nicht in der Lage gewesen zu beurteilen, ob zwischen der bewilligten und der tatsächlich ausgeführten Mauerhöhe eine Differenz bestehe. Es sei nicht möglich, über die Verhältnismässigkeit von Wiederherstellungsmassnahmen zu befinden, wenn einerseits von einem falschen Sachverhalt ausgegangen werde und andererseits die für eine solche Beurteilung entscheidungsrelevanten Sachverhaltsabklärungen unterlassen würden (Erw. 6.5). Mit Urteil vom 26. September 2018



(B 2016/21 und B 2016/22) hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde des Rechtsvorgängers der heutigen Rekurrenten 2 abermals gut, hob den Entscheid des Baudepartementes teilweise auf und wies die Politische Gemeinde Y.____ an, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme anzuordnen. Das Verwaltungsgericht erwog, die Feststellungen in Ziff. 1 Abs. 2 des Dispositivs des (ersten) Verwaltungsurteils vom 12. April 2012 könnten nach Treu und Glauben nicht losgelöst von den Erwägungen 4.1 bis 5 (des damaligen Urteils) betrachtet werden. Demzufolge seien diese Erwägungen für die Behörden, das Verwaltungsgericht und die Verfahrensbeteiligten verbindlich (Erw. 9.2). Daraus folge, dass rechtskräftig festgestellt sei, dass eine Differenz von 0,94 m (südöstliche Grundstücksecke) und 1,70 m (südwestliche Grundstücksecke) zwischen der bewilligten und der tatsächlichen Mauerhöhe bestehe. Anlass, auf diese Feststellungen zurückzukommen oder zusätzliche Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen, bestehe nicht (Erw. 9.6). Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweise sich als verhältnismässig und sei vorzunehmen. Die gegen dieses Urteil erhobenen Beschwerden der heutigen Rekurrenten 1 und 2 wies das Bundesgericht mit Urteil vom 31. Oktober 2019 (1C_572/2018 und 1C_574/2018) ab. Es erwog, es sei in der Sache auf die mit Urteil des Bundesgerichtes vom 22. Januar 2013 (1C_272/2012) und mit Revisionsentscheid vom 7. Mai 2015 (1F_10/2015) erledigten Tat- und Rechtsfragen nicht mehr zurückzukommen (Erw. 2.2). Im Ergebnis gehe es einzig darum, das erste vom Bundesgericht geschützte Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 12. April 2012 durch Wiederherstellung des gemäss den entsprechenden Feststellungen und Erwägungen umschriebenen rechtmässigen Zustands umzusetzen. Die Gemeinde werde sich daran zu halten haben. Ergänzende Abklärungen seien nicht erforderlich. Soweit die Parteien weiterhin auf eigenen abweichenden Standpunkten beharrten, seien sie nicht zu hören (Erw. 6).

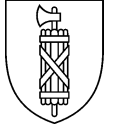
3.5.2 Die Schilderung dieses Sachverhalts zeigt mit aller Deutlichkeit auf, dass – entgegen der Ansicht der Rekurrenten 1 – das Verwaltungsgericht keinesfalls «offensichtlich aktenwidrig und unrichtig» entschieden hat. Es vertrat zwar in seinem Urteil vom 12. April 2012 (B 2011/17) eine andere Rechtsauffassung als zuvor das Baudepartement; es hat seine Rechtsmeinung im besagten Urteil aber eingehend begründet. Dieses Urteil des Verwaltungsgerichtes – ob materiell richtig oder falsch – wurde anschliessend vom Bundesgericht mit Urteil vom 22. Januar 2013 (1C_272/2012) bestätigt, und dabei wurden die strittigen Feststellungen des Verwaltungsgerichtes ausdrücklich «nicht als aktenwidrig bzw. offensichtlich unrichtig» beurteilt. Im zweiten Urteil vom 26. September 2018 (B 2016/21 und B 2016/22) hat sich das Verwaltungsgericht erneut mit der Frage der Bindungswirkung seines ersten Urteils und der Notwendigkeit weiterer Sachverhaltsermittlungen befasst. Es kam zum Schluss, die Erwägungen des ersten Urteils seien bindend und Anlass, auf die Feststellungen im damaligen Dispositiv zurückzukommen oder zusätzliche Sachverhaltsabklärungen vorzunehmen, bestehe nicht. Dieses Urteil des Verwaltungsgerichtes



wurde mit Urteil des Bundesgerichtes vom 31. Oktober 2019 (1C_572/2018 und 1C_574/2018) wiederum bestätigt. Dabei wurde erwogen, dass auf die erledigten Tat- und Rechtsfragen nicht mehr zurückzukommen sei. Ergänzende Abklärungen seien nicht erforderlich. Dem Bundesgericht nun vorzuwerfen, es habe bei seinen Urteilen die Akten nicht ausreichend geprüft, geht entschieden zu weit. Zwar ist den Rekurrenten 1 insofern zuzustimmen, dass sich das Bundesgericht bei seinen Urteilen häufig auf eine blosser Willkürprüfung beschränkt. Wenn es bei einer solchen Prüfung dann aber zur Auffassung gelangt, die Vorinstanz, also das Verwaltungsgericht, habe nicht willkürlich, weil «nicht aktenwidrig» und nicht «offensichtlich unrichtig» entschieden, dann muss es damit letztlich auch sein Bewenden haben. Jedenfalls kann von einem in höchstem Mass stossenden Ergebnis, dass von der Bindungswirkung eines rechtskräftigen Urteils befreit würde, bei dieser Konstellation keine Rede sein.

3.5.3 Die Rekurrenten 1 bringen weiter vor, das Ergebnis sei auch aus einem anderen Grund stossend: Das erste Urteil des Verwaltungsgerichtes sei nämlich faktisch gar nicht umsetzbar, weil sie für den Fall des geforderten Um- und Rückbaus der Stützmauer diese komplett abbrechen und anschliessend neu erstellen müssten. Mit diesen Vorbringen bewegen sich nun auch die Rekurrenten 1 nach dem oben Gesagten (Erw. 1.6) ausserhalb des Streitgegenstands. Vorliegend ging es für die Vorinstanz einzig darum, aufgrund der rechtskräftigen Feststellungen und der zugehörigen Erwägungen des Verwaltungsgerichtes, die für den Rückbau erforderlichen baulichen Anpassungen zu definieren. Dieser Vorgabe ist die Vorinstanz mit ihrer Verfügung vom 19. Dezember 2024 nachgekommen. Sollten die Rekurrenten 1 tatsächlich der Ansicht sein, die von der Vorinstanz angeordneten baulichen Massnahmen bedingten gleichzeitig einen vollständigen Abbruch der Mauer, weil deren Statik mangels vorhandener Foundation keine so weitgehenden baulichen Eingriffe zulasse, ist es an ihnen, eben eine vollständige Beseitigung der Stützmauer vorzunehmen. Eine vollständige Beseitigung der Mauer ginge zwar über die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen hinaus, wäre jedoch ohne Weiteres zulässig. Allerdings sei darauf hingewiesen, dass diesfalls der Wiederaufbau der Stützmauer – im Unterschied zu den von der Vorinstanz angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen – baubewilligungspflichtig wäre und vorgängig die Einreichung ein entsprechendes Baugesuchs bei der zuständigen Baubehörde voraussetzte.

3.6 Nachdem somit vorliegend von einer res iudicata auszugehen und kein Ausnahmegrund von der Bindungswirkung der früheren rechtskräftigen Urteile von Verwaltungs- und Bundesgericht gegeben ist, hat die Vorinstanz zu Recht keine weiteren Sachverhaltsabklärungen vorgenommen, sondern die Wiederherstellung auf der Grundlage der Feststellungen und Erwägungen dieser Urteile angeordnet. Weil auch die Rekursinstanz an diese Urteile gebunden ist, besteht auch für sie – entgegen dem Antrag der Rekurrenten 1 – kein Anlass, einen Augenschein durchzuführen. Das entsprechende Beweisangebot ist deshalb abzulehnen.



4.

Damit bleibt zu prüfen, ob die für den Rückbau erforderlichen baulichen Anpassungen von der Vorinstanz richtig festgelegt wurden. Die Rekurrenten 1 rügen in diesem Zusammenhang, die umstrittene Stützmauer sei gar nicht zu hoch, sondern überall niedriger als bewilligt erstellt worden. Ihre Höhe werde von der Vorinstanz falsch berechnet, weil einerseits das abgegrabene Terrain als Referenz genommen werde. Andererseits seien – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – für die Bemessung der Höhe der Mauer die zurückzuversetzenden Steine unbeachtlich; diese dienten nur der Böschungssicherung des höher liegenden Terrains und gehörten nicht zur Mauerkrone. Im Übrigen sei es so, dass weder die Mauer als Ganzes noch einzelne Steine über die Grenze ragten. Die Rekurrenten 2 wiederum machen geltend, der Grenzabstand der umstrittenen Stützmauer zu Grundstück Nr. 003 müsse nach Art. 21 Abs. 4 BauR künftig 50 cm betragen.

4.1 Wie die Rekurrenten 1 nach wie vor behaupten können, ihre Mauer weiche von der Baubewilligung vom 12. November 1998 gar nicht ab, ja sie sei sogar niedriger als bewilligt erstellt worden, ist nicht nachvollziehbar. Es wurde nach dem oben Gesagten vom Verwaltungsgericht nun zweimal rechtskräftig festgestellt und vom Bundesgericht zweimal bestätigt, dass die Höhe der umstrittenen Stützmauer der Baubewilligung ausdrücklich nicht entspricht. Gleiches trifft auch auf den neuerlich geäusserten Einwand der Rekurrenten 2 zu, der Grenzabstand der Mauer zu ihrem Grundstück Nr. 003 müsse künftig 50 cm betragen. Wie bereits das Verwaltungsgericht im Urteil vom 26. September 2018 (B 2016/21 und B 2016/22) in Erw. 9.6 unter Bezug auf sein erstes Urteil erwogen hatte, stösst dieser schon im damaligen Verfahren geäusserte Einwand ins Leere. Es erwog schon damals, die Mauer dürfe zwar nach Ziff. 1 Abs. 2 Satz 1 des Dispositivs des ersten Verwaltungsgerichtsurteils das Grundstück Nr. 003 der heutigen Rekurrenten 2 nicht tangieren; sie dürfe aber gemäss den am 12. November 1998 bewilligten Plänen bis an die Grenze zu Grundstück Nr. 003 gebaut werden.

4.2 Die Vorinstanz erwog in Rz. 63 der angefochtenen Verfügung vom 19. Dezember 2024, die Mauer sei so zurückzubauen, dass deren Oberkante (welche bei der obersten, zurückversetzten Steinreihe zu messen sei) an der südwestlichen Grundstücksecke eine Höhe von maximal 436,31 m ü.M (438,01 m ü.M. -1,70 m) einhalte. An der südöstlichen Grundstücksecke sei die Mauer so weit zu reduzieren, dass deren Oberkante (bzw. richtigerweise das gestaltete Terrain, weil bei diesem Punkt keine Mauer bestehe) dort eine Höhe von maximal 437,07 m ü.M (438,01 m ü.M. - 0,94 m) einhalte. Zwischen diesen beiden Eckpunkten (436,31 m ü.M und 437,07 m ü.M) dürfe die Höhe der Mauer eine (gedachte) direkte Verbindungslinie nirgends überschreiten. Ausserdem müsse die Mauer künftig so gestaltet werden, dass der oberste Satz Steine (mit einer Höhe von 70 bis 80 cm) auf der gesamten Länge der Mauer um rund 60 cm zurückversetzt werde.



4.2.1 In ihren Erwägungen zur künftigen Höhe der Mauer (bzw. zu den nötigen Rückbaumassnahmen) stellte die Vorinstanz auf die rechtskräftigen Urteile des Verwaltungsgerichtes ab. In Erw. 4.6 des Urteils vom 12. April 2012 (B 2011/17) stellte das Verwaltungsgericht fest, dass die Stützmauer, gemäss der von der K.____ AG durchgeführten Kontrolle der Höhenangaben im Umgebungsplan vom 10. Juli 1997 (5. Revision vom 2. Oktober 1998) zwischen 3,90 m (gemessen am Grenzpunkt in der südwestlichen Grundstücksecke) und 2,74 m (gemessen am Grenzpunkt in der südöstlichen Grundstücksecke) hoch ist und dass der Gemeinderat Y.____ diese Mauer am 12. November 1998 nachträglich nur unter dem Vorbehalt bewilligt habe, dass erstens die Stützmauer das Grundstück Nr. 003 nicht tangiere, sie zweitens eine Höhe von insgesamt 2,20 m ab dem auf dem Plan mit den Querprofilen vom 2. Oktober 1998 abgebildeten Terrainverlauf aufweise und drittens ein Satz Steine mit einer Höhe von 70 bis 80 cm um rund 60 cm zurückversetzt werde. Diese Erwägungen verdeutlichte das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 26. September 2018 (B 2016/21 und B 2016/22). Es erläuterte in Erw. 9.6, aus dem ersten Verwaltungsgerichtsentscheid ergebe sich aufgrund der Höhenkontrollmessungen der K.____ AG vom 24. Februar 2010 eine Differenz zwischen der bewilligten und der tatsächlich bestehenden Mauerhöhe von 0,94 m (südöstliche Grundstücksecke) bis 1,70 m (südwestliche Grundstücksecke); Anlass, auf diese Feststellungen zurückzukommen, bestehe nicht. Insbesondere sei auch nicht mehr zu prüfen, ob vom Verwaltungsgericht im ersten Urteil berücksichtigt worden sei, dass das Terrain entlang der Grenze der Mauer zweimal abgetragen worden sei. Auch bräuchten keine Differenzen zwischen der Null-Ebene, der Maueroberkante und den Plänen mehr untersucht zu werden. Weiter sei klar, dass die Mauer teilweise auf dem Grundstück Nr. 003 erstellt und die oberste Steinreihe nicht auf der gesamten Mauerlänge zurückversetzt worden sei. Weil das Verwaltungsgericht die Höhenabweichung um 0,94 m bis 1,70 m und die fehlende Rückversetzung des obersten Satzes Steine mit einer Höhe von 70 bis 80 cm um 60 cm angesichts der bewilligten Höhe von höchstens 2,20 m sowie die Grenzverletzungen durch einzelne Steine der Mauer in der Folge nicht als geringfügig beurteilte, erachtete es die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands als verhältnismässig und im erheblichen öffentlichen Interesse liegend.

4.2.2 Die Rekurrenten 1 vertreten die Auffassung, die angefochtene Verfügung gehe zu weit, weil die zurückzuversetzende Steinreihe für die Bemessung der Höhe der Mauer unbeachtlich sei; diese gehöre nicht zur Mauer, sondern diene der Böschungssicherung des oberhalb der Mauer liegenden Terrains. Die Rekurrenten 2 bringen demgegenüber vor, die Mauerhöhe sei zwar entsprechend den Urteilen des Verwaltungsgerichtes um 0,94 m bzw. 1,70 m zu reduzieren. Für die Reduktion sei allerdings nicht von der Höhenlage des heutigen Gartenniveaus (438,01 m ü.M.), sondern von der Höhe der Maueroberkante (gemäss Kontrollmessung der K.____ AG) auszugehen. Die Höhe der Mauer an der südwestlichen Grundstücksecke dürfe deshalb künftig



nur eine Höhenkote von maximal 435,33 m ü.M. und an der südöstlichen Grundstücksecke von 436,63 m ü.M. aufweisen; sie liege damit deutlich tiefer als von der Vorinstanz verfügt.

4.2.3 Diese Ausführungen der Rekurrenten 1 und 2 vermögen nicht zu überzeugen. Aus Erw. 9.6 des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 26. September 2018 (B 2016/21 und B 2016/22) ergibt sich, dass dieses auf die Höhenkontrollmessungen der K.____ AG abgestellt hat. Aus den zugehörigen Querprofilen, namentlich Schnitt 6, lässt sich zweifelsfrei ableiten, dass die Differenzen zwischen der bewilligten und der tatsächlich bestehenden Mauerhöhe von 1,70 m (südwestliche Grundstücksecke) und 0,94 m (südöstliche Grundstücksecke) auf Basis des heute bestehenden Terrains oberhalb der Mauer (und zwar einschliesslich einer obersten zurückzusetzenden Steinreihe) gemessen und errechnet wurden. Das bedeutet, dass der Schluss der Vorinstanz, die Mauerhöhe sei zwischen den südwestlichen und südöstlichen Eckpunkten um 1,70 und 0,94 m zurückzubauen, zutreffend und nicht zu beanstanden ist. Folglich darf die Höhe der obersten Steinreihe der Mauer künftig im Südwesten nur mehr maximal 436,31 m ü.M. und im Südosten höchstens 437,07 m ü.M. erreichen. Ebenfalls zutreffend ist der Beschluss der Vorinstanz, wenn er für die Wiederherstellung vorgibt, die Mauerhöhe dürfe zwischen diesen beiden Eckpunkten nirgends eine (gedachte) direkte Verbindungslinie überschreiten. Es trifft zwar zu, dass sich das Verwaltungsgericht in seinen Urteilen dazu nicht ausdrücklich geäussert hatte. Nachdem die Mauer nach den bewilligten Plänen aber einen gleichmässigen Höhenverlauf ohne Versatz zwischen den Eckpunkten aufwies, ist naheliegend, dass sie auch künftig einen gleichmässigen Verlauf zwischen diesen aufweisen muss.

4.3 Wenn die Rekurrenten 1 einwenden, der angefochtene Beschluss gehe auch deshalb zu weit, weil er die Entfernung des Maschendrahtzauns verlange, und monieren, seine Rückversetzung wäre völlig ausreichend gewesen, übersehen sie, dass das Verwaltungsgericht in Erw. 9.3 seines Urteils vom 26. September 2018 (B 2016/21 und B 2016/22) ausdrücklich erwogen hatte, dass der «Maschendrahtzaun als funktionaler Teil der strittigen Stützmauer baubewilligungspflichtig» sei und als solcher auf der unrechtmässig erstellten Mauer offensichtlich nicht bewilligt werden könne. Folglich werde im Rahmen des Wiederherstellungsverfahrens zu prüfen sein, ob der Zaun zu beseitigen oder zu versetzen sei. Die Vorinstanz ordnete nun in Ziff. 1d des Dispositivs des angefochtenen Beschlusses an, dieser Zaun sei im Rahmen der Rückbauarbeiten zu entfernen, weil die Frage der Rückversetzung des Maschendrahtzauns nicht Sache dieses Wiederherstellungsverfahrens sei. Diese Begründung ist nachvollziehbar; die Reduktion der Mauerhöhe, verbunden mit der Rückversetzung der obersten Steinreihe, bedingt unweigerlich die Beseitigung des bestehenden Maschendrahtzauns. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz seine Beseitigung auch formell an-



ordnete. Ob, wo und in welcher Form später eine neue Absturzsicherung angebracht werden soll, ist nicht Teil der vorliegend umstrittenen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (vgl. dazu Erw. 1.6.2).

4.4 Die Rekurrenten 1 rügen weiter, sie würden mit den angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen gegenüber Dritten rechtsungleich behandelt, weil die künftige Mauerhöhe gemäss angefochtener Verfügung deutlich unter der heute in der Politischen Gemeinde Y.____ zulässigen Höhe von 1,80 m liege. Ob den Rekurrenten 1 durch die angefochtene Wiederherstellungsverfügung eine rechtsungleiche Behandlung erfährt oder nicht, braucht vorliegend ebenfalls nicht beurteilt zu werden. Der Rückbau der Mauer auf das von der Vorinstanz angeordnete Mass ist alleinige Folge der rechtskräftigen Feststellungen des Verwaltungsgerichtes im Urteil vom 26. September 2018 (B 2016/21 und B 2016/22). Diese Feststellungen unterliegen in diesem Verfahren keiner weiteren Überprüfung.

5.

Die Rekurrenten 1 beantragen, der amtliche Geometer der Gemeinde Z.____ habe vor allfälligen Wiederherstellungsmassnahmen auf Kosten der Rekursgegner 1 eine genaue Vermessung der Mauer vorzunehmen. Dabei habe der amtliche Geometer genaue Angaben am Werk zu machen, inwiefern die Mauer in der Höhe zu reduzieren sei, und allfällige Steine, welche Teil der Mauer seien und die Grenze zu den Rekursgegnern 1 überragten, müssten vom Geometer genau bezeichnet werden. Es sei ohnehin so, dass weder die Mauer als Ganzes noch einzelne Steine über die Grenze ragten. Wenn sie trotzdem aufgefordert würden, die Grenze überragende Steine zu entfernen, müsse ihnen konkret aufgezeigt werden, welche Steine das seien.

Der neuerliche Einwand der Rekurrenten 1, es gebe keine Mauersteine, welche die Grenze zum Grundstück der Rekursgegner 1 überragten, ist nach dem bereits Ausgeführten nicht mehr zu hören. Ihre zusätzlichen Einwände, es müsse ihnen vor Ausführung der Rückbauarbeiten an der Stützmauer konkret aufgezeigt werden, welche Blocksteine entfernt oder versetzt werden müssten und welche Steine die Grenze überragten, sind nicht nachvollziehbar. Nach dem oben Ausgeführten muss die Mauer auf die von der Vorinstanz festgelegte Masse in Meter ü.M. reduziert werden. Zudem darf die Mauer das Grundstück Nr. 003 künftig auch nicht (einmal) punktuell tangieren; sie darf aber bis an die Grenze reichen. Mit diesen Vorgaben ist hinreichend klar, was die Rekurrenten 1 im Rahmen der Wiederherstellungsarbeiten vorzukehren haben. Es ist allein ihre Sache – allenfalls unter Beizug eines Geometers –, dafür zu sorgen, dass die Bauausführung auch entsprechend den genauen Vorgaben der Vorinstanz erfolgen kann. Die Vorinstanz beschränkt sich auf die Überprüfung der Ausführung der angeordneten baulichen Anpassungen. Sie hat deshalb in Ziff. 3 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung vom 19. Dezember 2024 verfügt, dass die Rekurrenten 1 innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Wiederherstellungsverfügung der



Vorinstanz eine Messurkunde des amtlichen Geometers der Gemeinde Z.____ einzureichen hätten, welche mindestens folgende Aufnahmen enthalte: Höhenkoten des jeweils grenznächsten Punkts der Oberkante der Mauer (ohne rückversetzte Steinreihe) an der südwestlichen und an der südöstlichen Grundstückecke (Bst. a), Höhenlage der Oberkante der rückversetzten Steinreihe im Bereich der südwestlichen und der südöstlichen Grundstückecke (Bst. b), Höhe der Mauer in Bezug auf die Verbindungslinie zwischen den Punkten gemäss Bstn. a und b (Bst. c) und Lage der Mauer in Bezug auf die südliche Grundstücksgrenze (Bst. d). Mit dieser Anordnung, die der Bauabnahme dient, ist ausreichend sichergestellt, dass der Rückbau der Stützmauer exakt entsprechend der Wiederherstellungsverfügung ausgeführt wird. Zusätzliche amtliche Aufnahmen vor der Durchführung der Rückbauarbeiten sind damit unnötig.

6.

Die Rekurrenten 1 beantragen, Ziff. 2 des Dispositivs der angefochtenen Verfügung sei aufzuheben und in dem Sinn anzupassen, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erst innert sechs Monaten nach Vorliegen der schriftlichen Zusicherung der Rekursgegner 1, wonach die Rekurrenten 1 die Parzelle Nr. 003 für die Wiederherstellung in Anspruch nehmen dürfen, bzw. bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils, wonach die Rekurrenten die Parzelle Nr. 003 für die Wiederherstellung in Anspruch nehmen dürfen, erfolgen müsse. Sie führen aus, für eine Anpassung der Mauer müsse das Grundstück Nr. 003 der Rekursgegner 1 zwingend in Anspruch genommen werden. Die Rekursgegner 1 hätten aber bereits mitgeteilt, dass für die Ausführung der baulichen Massnahmen an der Mauer das Grundstück Nr. 003 nicht betreten werden dürfe.

Die Vorinstanz hat aufgrund des sich abzeichnenden privatrechtlichen Streits über die Notwendigkeit der Inanspruchnahme des Grundstücks Nr. 003 für die Rückbauarbeiten an der Stützmauer die Wiederherstellungsfrist gegenüber dem Entwurf der Wiederherstellungsverfügung bereits von drei auf sechs Monate erhöht. Diese Frist ist für die Umsetzung der vorliegend umstrittenen Wiederherstellungsverfügung grosszügig bemessen. Es ist nicht Aufgabe der Vorinstanz, bei der Ansetzung einer öffentlich-rechtlichen Wiederherstellungsfrist bereits allfällig sich abzeichnende privatrechtliche Streitigkeiten mitzuberücksichtigen. Entscheidend ist einzig, dass die Frist verhältnismässig angesetzt wird, was vorliegend der Fall ist. Sollten sich danach wegen privatrechtlicher Streitigkeiten tatsächlich Schwierigkeiten ergeben, die dazu führen, dass die Wiederherstellungsfrist von den Verpflichteten nicht eingehalten werden kann, haben diese eben ein Gesuch um Fristerstreckung bei der Vollzugsbehörde einzureichen. Im Übrigen ist kaum anzunehmen, dass die Rekurrenten 2 – sollte ihr Grundstück Nr. 003 für den Rückbau der Stützmauer aus technischen Gründen tatsächlich zwingend in Anspruch genommen werden müssen – den Rekurrenten 1 tatsächlich den Zutritt verwehren würden, schliesslich sind sie es, die sich nunmehr seit rund 25 Jahren für eine Anpassung bzw. Beseitigung der Mauer einsetzen.

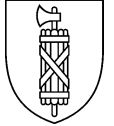


7.

Die Rekurrenten 1 beanstanden im Weiteren die auferlegte erstinstanzliche Entscheidgebühr. Diese sei weit überhöht und müsse auf Fr. 2'000.– reduziert werden. Zudem sei sie fälschlicherweise nach Art. 94 Abs. 1 VRP anstatt nach Art. 95 Abs. 1 VRP verlegt worden. Nachdem auch die heutigen Rekursgegner 1 erstinstanzlich mit mehreren Anträgen unterlegen seien, seien beiden Parteien die amtlichen Kosten jeweils zur Hälfte aufzuerlegen.

7.1 Die Vorinstanz hat den Rekurrenten 1 für den angefochtenen Beschluss vom 19. Dezember 2024 in Anwendung von Art. 94 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Nr. 50.24.08 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) unter solidarischer Haftung eine Gebühr von Fr. 10'000.– auferlegt. Zur Begründung wurde ausgeführt, das Wiederherstellungsverfahren sei durch sie verursacht worden, weil sie den Rückbau bis heute nicht vorgenommen hätten. Zudem rechtfertige es sich, die Gebühr auf den gemäss GebT maximalen Betrag festzulegen, weil mit der Erstellung der Verfügung ein weit überdurchschnittlicher Aufwand verbunden gewesen sei, was nicht zuletzt auch auf die sehr ausführlichen Stellungnahmen beider Parteien zurückzuführen sei.

7.2 Nach Art. 94 Abs. 1 VRP hat, wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst, die vorgeschriebene Gebühr zu entrichten. Demgegenüber hat nach Art. 95 Abs. 1 VRP in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Rekurrenten 1 sind – im Gegensatz zu den Rekursgegnern 1 – der Ansicht, vorliegend handle es sich um ein Streitiges Verfahren im Sinn von Art. 95 Abs. 1 VRP, weil sich Parteien mit gegenteiligen Streitpunkten gegenüberstünden und namentlich auch die heutigen Rekursgegner 1 im erstinstanzlichen Verfahren eine Vielzahl von Anträgen gestellt hätten, mit denen sie vollständig unterlegen seien. Das VRP unterscheidet zwischen Verfahren im Allgemeinen im Sinn von Art. 94 VRP und Streitigkeiten im Sinn von Art. 95 VRP. Während bei Verfahren im Allgemeinen die amtlichen Kosten nach dem Verursacherprinzip auferlegt werden, gilt in Streitigkeiten das Erfolgsprinzip. Für die Frage, ob die amtlichen Kosten nach dem Verursacher- oder dem Erfolgsprinzip zu verlegen sind, ist – nach einer Lehrmeinung – nicht darauf abzustellen, ob es sich um ein nichtstreitiges oder ein Streitiges Verwaltungsverfahren handelt, sondern einzig darauf, ob sich gegensätzlich Interessierte gegenüberstehen (Rebecca von Rappard-Hirt, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Praxiskommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Zürich/St.Gallen 2020, Art. 95 N 1). Auf den vorliegenden Fall angewendet, würde dieser Ansatz dazu führen, dass ein Streitiges Verfahren nach Art. 95 Abs. 1 VRP vorläge und die amtlichen Kosten nach dem Erfolgsprinzip zu verteilen gewesen wären. Mit der Vorinstanz ist jedoch davon auszugehen, dass ein solches Ergebnis vorliegend unbillig wäre, nachdem die Rekurrenten 1 das Wiederherstellungsverfahren verursacht haben, indem sie einerseits eigenmächtig von der



früheren Baubewilligung abgewichen sind und andererseits den schon vor vielen Jahren rechtskräftig festgestellten illegalen Zustand an ihrer Stützmauer nicht freiwillig beseitigt haben. Zudem ist den Rekursgegnern 1 zuzustimmen, dass die zitierte Lehrmeinung vor der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr standhält. In BGE 143 II 467 Erw. 2.5 f. hat das Bundesgericht entschieden, dass auch im Baubewilligungsverfahren die Kosten des Einspracheverfahrens grundsätzlich nicht den Einsprechenden, sondern den Baugesuchstellenden als den Verursachern des Verfahrens aufzuerlegen sind. Gleiches muss auch im Wiederherstellungsverfahren gelten, in denen illegal Bauende die Verursacher des Verfahrens sind. Die Vorinstanz hat dementsprechend vorliegend die amtlichen Kosten zu Recht nach Art. 94 Abs. 1 VRP verlegt und allein den heutigen Rekurrenten 1 auferlegt.

7.3 Auch das Ausschöpfen der maximalen Höhe des nach GebT zulässigen Gebührenrahmens durch die Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Zum einen stellte für die mit den zahllosen Vorverfahren und den parallel geführten Zivilverfahren nicht vertraute Vorinstanz, die als Ersatzverwaltung zu fungieren hatte, allein schon das Aktenstudium vorliegend einen aussergewöhnlichen Aufwand dar. Zum anderen mögen zwar die im Fall zu lösenden Rechtsfragen rechtlich gesehen zwar nur durchschnittlich komplex gewesen sein. Aufgrund der zahl- und umfangreichen Eingaben beider Parteien wurde das Wiederherstellungsverfahren von beiden Beteiligten aber massiv aufgebläht, verkompliziert und dadurch sehr zweitaufwändig gemacht. Auch dies durfte die Vorinstanz bei der Bemessung der Höhe der amtlichen Gebühr berücksichtigen. Und letztlich war von der Vorinstanz bei der Bemessung der Höhe der amtlichen Kosten zu beachten, dass die heutigen Rekurrenten 1 nach dem unter Erw. 7.2 Ausgeführten als Verursacher des Wiederherstellungsverfahrens auch für die Aufwendungen aufzukommen haben, welche durch die heutigen Rekursgegner 1 erstinstanzlich verursacht wurden; insgesamt war somit die Auferlegung amtlicher Kosten im Höchstbetrag von Fr. 10'000.– vorliegend gerechtfertigt.

8.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Wiederherstellungsverfügung der Vorinstanz vom 19. Dezember 2024 rechtlich nicht zu beanstanden ist. Die Rekurse 1 und 2 erweisen sich deshalb als unbegründet und sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.

Die Rekurrenten 2 beantragen in Anwendung von Art. 18 VRP in Verbindung mit Art. 58 VRP aufgrund der angeblichen akuten Einsturzgefahr der Stützmauer den Erlass vorsorglicher Massnahmen. Namentlich sei den Rekursgegnern 2 bereits während des Rekursverfahrens zu verbieten, den Garten oberhalb der Mauer zu benützen und die Rekursgegner 2 seien zudem zu verpflichten, sämtliche Blocksteine an



der Grenze zum Grundstück der Rekurrenten 2 innerhalb von 14 Tagen zu entfernen und für die Dauer des Verfahrens mit einer Böschung mit einem Böschungswinkel von maximal 2:3 zu ersetzen.

Gemäss Art. 18 VRP kann die Behörde zur Erhaltung des Zustands oder zur Sicherung bedrohter rechtlicher Interessen vorsorgliche Massnahmen treffen. Besteht besondere Dringlichkeit in zeitlicher Hinsicht oder Gefahr im Verzug, können vorsorgliche Massnahmen auch superprovisorisch, d.h. ohne vorgängige Anhörung der Gegenseite getroffen werden. Die Voraussetzungen zur entsprechenden Beschränkung des rechtlichen Gehörs der Betroffenen sind jedoch hoch (VerwGE B 2022/132 vom 30. September 2022 mit Hinweis). Zu beachten ist dabei, dass das Verwaltungsgericht bei der Anordnung von Nutzungsverböten in seiner neueren Rechtsprechung – und in Abweichung zur früheren Praxis – restriktiver geworden ist. So führte es in seinem Urteil B 2020/223 vom 23. April 2021 in Erw. 4.2 aus, dass die für die Verfügung eines Benützungsverbots zuständige politische Gemeinde zu unterscheiden habe: Stehe bereits fest oder sei es zumindest sehr wahrscheinlich, dass die Nutzung materiellrechtlich unzulässig sei, sei das Interesse der Bauherrschaft an einer (vorläufigen) Weiternutzung in der Regel nicht schutzwürdig. Sei dagegen die angestrebte Nutzung möglicherweise bewilligungsfähig, also im Prüfungszeitpunkt nur formell baurechtswidrig, könne es unverhältnismässig sein, den Betrieb sofort einzustellen bzw. die Nutzung zu verbieten. Ausserdem – und das ist im vorliegenden Rekursverfahren von entscheidender Bedeutung – ist zu berücksichtigen, dass der von den Rekurrenten 2 gestellte Antrag auf Erlass vorsorglicher Massnahmen mit Erlass des vorliegenden Rekursentscheids gegenstandslos geworden und deshalb abzuschreiben ist (VerwGE B 2020/177 und 178 vom 25. März 2021; BUDE Nr. 77/2024 vom 17. September 2024 Erw. 6.4.2).

10.

10.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgeböhr für die Rekursverfahren 1 und 2 betrögt jeweils Fr. 2'500.– (Nr. 20.13.01 GebT). Dem Ausgang der Verfahren entsprechend haben die Rekurrenten 1 und 2 die amtlichen Kosten jeweils unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96^{bis} VRP).

10.2 Der im Rekurs 1 (Verfahren Nr. 25-531) von der Vertreterin der Rekurrenten 1 am 28. Januar 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

10.3 Der im Rekurs 2 (Verfahren Nr. 25-616) von den Vertretern der Rekurrenten 2 am 30. Januar 2025 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

11.

Rekurrenten und Rekursgegner stellen jeweils Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.



11.1 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).

11.2 Weil in den Rekursen 1 und 2 jeweils die Rekurrenten unterliegen, sie gleichzeitig aber als Rekursgegner 1 und 2 in den beiden Verfahren auch obsiegen, sind gegenseitig keine ausseramtlichen Kosten zu entschädigen; diese werden wettgeschlagen.

Entscheid

1.

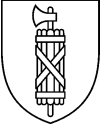
- a) Der Rekurs Nr. 25-531 von A.____ und B.____ wird abgewiesen.
- b) Der Rekurs Nr. 25-616 der Miteigentümergeinschaft C.____ wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- c) Der Antrag der Miteigentümergeinschaft C.____ im Rekurs Nr. 25-616 auf Erlass vorsorglicher Massnahmen wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.

2.

- a) A.____ und B.____ wird im Rekurs Nr. 25-531 unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt.
- b) Der Miteigentümergeinschaft C.____ wird im Rekurs Nr. 25-616 unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.– auferlegt.
- c) Der im Rekurs Nr. 25-531 am 28. Januar 2025 von Rebecca von Rappard, St.Gallen, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.
- d) Der im Rekurs Nr. 25-616 am 30. Januar 2025 von Payám Ghaemmaghami-Kahuly und Páyá Ghaemmaghami geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

3.

Die ausseramtlichen Kosten in den Rekursverfahren Nrn. 25-531 und 25-616 werden wettgeschlagen.



Die Vorsteherin

Susanne Hartmann
Regierungsrätin