



Fall-Nr.: B 2020/219
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 09.12.2020
Entscheiddatum: 30.11.2020

Präsidentialverfügung Verwaltungsgericht, 30.11.2020

Baurecht, Verfahren, Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung, Art. 64 in Verbindung mit Art. 51 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 VRP. Dem Gesuchsteller ist seit Jahren bekannt, dass die von ihm gemietete, zonenfremd genutzte Werkhalle in der Landwirtschaftszone im Frühjahr 2011 illegal aufgestockt worden ist. Er wehrt sich nicht mehr dagegen, dass die verfahrensbeteiligte Gemeinde diesbezüglich den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen hat. Unter diesen Umständen besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse daran, dass der nicht gutgläubige Gesuchsteller und die ebenfalls nicht gutgläubigen Beschwerdebeteiligten 1 und 2 (Vermieter) resp. deren Erben aus dem rechtswidrigen Zustand der Werkhalle keinen unrechtmässigen Nutzen mehr ziehen können. Es liegen wichtige Gründe für den Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde gegen das von der Gesuchsgegnerin angeordnete Nutzungsverbot (Art. 159 Abs. 1 Ingress und lit. b PBG) bis zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands vor. Die aufschiebende Wirkung der Beschwerde ist demzufolge nicht wiederherzustellen (Präsidentialverfügung Verwaltungsgericht, B 2020/219).

Verfügung vom 30. November 2020

Verfahrensbeteiligte

A.__,

Beschwerdeführer und Gesuchsteller,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. André Hutter, Schützenwiese 8, 9451 Kriessern,

gegen



St.Galler Gerichte

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlibrunnenstrasse 54,
9001 St. Gallen,

Vorinstanz und Gesuchsgegnerin,

und

K.__ und M.__,

Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Werner Ritter, Ritter Advokatur,
Im Forum, Bahnhofstrasse 24, Postfach 142, 9443 Widnau,

sowie

R.__ sel.,

S.__,

Politische Gemeinde X.__, Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte 1-3,

Gegenstand

Nutzungsverbot / Gesuch um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung

Der Abteilungspräsident stellt fest:

A.

R.__ sel. (verstorben am 1. November 2020) und S.__ waren seit 1996 oder 2003
Eigentümer der Parzelle Nr. 0000__, Grundbuch X.__, welche unter anderem mit dem
Gebäude Assek.-Nr. 0001__ überbaut ist und auf welcher G.__ sel. (Vater von R.__ sel.)
bis 1990 eine Hühnerfarm und Schweinemast betrieben hatte. Nach dem Zonenplan



der Politischen Gemeinde X.__ ist das Grundstück Nr. 0000__ der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der ehemalige Hühnerstall Assek.-Nr. 0001__ wurde ohne Bewilligung zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgenutzt und umgebaut (act. 12, act. 18/11/36-38, 71 f., 74, 79, www.geoportal.ch). Daran nahm das Amt für Raumentwicklung (heute: Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, AREG) im Jahr 2003 Anstoss (vgl. zur weiteren Prozessgeschichte bis September 2008 VerwGE B 2012/162 vom 19. August 2014 Sachverhalt lit. Aa-Ad).

B.

Mit Gesamtentscheid vom 12. Januar 2009 bewilligte der Gemeinderat X.__ ein (teilweise) nachträgliches Baugesuch von R.__ sel. und S.__ vom 18./23. September 2008 für die bereits erfolgte Umnutzung des Hühnerstalls Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ zu einer zonenfremden Gewerbebaute mitsamt entsprechenden baulichen Vorkehren (Einbau Büro, Elektroraum, WC im Erdgeschoss, vgl. hierzu act. 2, S. 16 f. E. 4.3) sowie für eine geplante Aufstockung dieses Gebäudes um 1.90 m unter gleichzeitiger Eröffnung aller kantonalen Teilverfügungen, insbesondere der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 22. Dezember 2008. Gleichzeitig verfügte er den Rückbau der zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten im Gebäude Assek.-Nr. 0001__ bis 1. Juli 2009. Mit Entscheid vom 5. Juli 2012 stellte das Baudepartement in teilweiser Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderates X.__ vom 4. April 2011 fest, dass die Baubewilligung vom 12. Januar 2009 hinsichtlich der Aufstockung erloschen sei. Hingegen sei die bereits vor der Bewilligung vom 12. Januar 2009 erfolgte Zweckänderung mitsamt den diesbezüglichen baulichen Vorkehren nachträglich formell rechtskräftig bewilligt worden. Gleichzeitig forderte es R.__ sel. und S.__ auf, innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids beim Gemeinderat X.__ ein nachträgliches Baugesuch für die im Frühjahr 2011 begonnene Aufstockung des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ einzureichen. Überdies wies es den Gemeinderat X.__ an, den am 12. Januar 2009 verfügten Rückbau zu vollstrecken. Die dagegen erhobene Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Verfahrensnummer B 2012/162) blieb erfolglos (act. 18/9/f1-f3, g1-g3, act. 18/11/110-115, 122-130, 132, 141-144).

C.

Am 24./31. Oktober 2014 reichten R.__ sel. und S.__ ein nachträgliches Baugesuch für die Aufstockung des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ ein. Während der öffentlichen Auflage vom 14. November 2014 bis 1. Dezember 2014 gingen fünf Einsprachen ein, darunter diejenige von K.__ und M.__ (Miteigentümer der Parzellen Nrn. 0002__ bis 0004__) vom 1. Dezember 2014. Mit Verfügung vom 17. November 2014 setzte der Gemeinde X.__ R.__ sel. und S.__ eine Frist bis



31. Januar 2015 an, um den bereits mit Entscheid vom 12. Januar 2009 verfügten Rückbau zu vollstrecken (vgl. zur weiteren Prozessgeschichte VerwGE B 2015/267 vom 18. Dezember 2018 lit. E-J). Mit Gesamtentscheid vom 16. November 2015 wies der Gemeinderat X.__ unter anderem die Einsprache von K.__ und M.__ ab, soweit er darauf eintrat, und bewilligte das nachträgliche Baugesuch vom 24./31. Oktober 2014 unter gleichzeitiger Eröffnung der kantonalen Teilverfügungen, insbesondere der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 17. April 2015. Nachdem dagegen am 9. und 15. Dezember 2015 zwei Rekurse beim Baudepartement erhoben worden waren, widerrief das AREG am 8. März 2017 seine raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 17. April 2015 und der Gemeinderat X.__ am 24. April 2017 seinen Gesamtentscheid vom 16. November 2015 (act. 18/9/b11, c1-c4, d1-d10, e1-e12, act. 18/11/145-149, 152-155, 157, 161, 164,-168, 174-179, 181-183, 188).

D.

Mit Gesamtentscheid vom 1. Juli 2019 verweigerte der Gemeinderat X.__ implizit die Baubewilligung für das nachträgliche Baugesuch von R.__ sel. und S.__ vom 24./31. Oktober 2014 unter gleichzeitiger Eröffnung der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des AREG vom 4. April 2019, allerdings ohne über die diesbezüglichen Einsprachen, insbesondere über diejenige von K.__ und M.__ vom 1. Dezember 2014, zu befinden. In der Folge führte das Hochbauamt X.__ ein Wiederherstellungsverfahren analog zum ordentlichen Baubewilligungsverfahren durch: Während der öffentlichen Auflage vom 5. August 2019 bis 19. August 2019 gingen zwei Einsprachen beim Gemeinderat X.__ ein, insbesondere diejenige von K.__ und M.__ vom 19. August 2019. Mit Entscheid vom 16. März 2020 verweigerte der Gemeinderat X.__ erneut die Baubewilligung für das nachträgliche Baugesuch von R.__ sel. und S.__ vom 24./31. Oktober 2014, wiederum ohne über die diesbezüglichen Einsprachen, namentlich über diejenige von K.__ und M.__ vom 1. Dezember 2014, zu befinden (Dispositiv-Ziff. 4). Gleichzeitig verzichtete er betreffend Aufstockung des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Dispositiv-Ziff. 5) und wies die Einsprache von K.__ und M.__ vom 19. August 2019 ab (Dispositiv-Ziff. 7). Diesen Entscheid stellte er auch A.__ (Eigentümer der Parzellen Nrn. 0005__ und 0006__, Mieter des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__, Geschäftsführer der Q.__ GmbH) zu (act. 18/9/a1, a3 f., b1-b15, act. 18/11/188-191, act. 18/12, www.zefix.ch).

E.

Dagegen rekurrirten K.__ und M.__ durch ihren Rechtsvertreter am 9. April 2020 an das Baudepartement (act. 18/1). Mit Ergänzung vom 28. Mai 2020 (act. 18/5) beantragten sie, es sei der Entscheid des Gemeinderates X.__ vom 16. März 2020



betreffend Aufstockung und Umbau Werkhalle Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ insoweit kostenfällig aufzuheben, als auch diesbezüglich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen sei (lit. A/I/1 f. und 4). Die Nutzung der Werkhalle sei während der Dauer des Rekursverfahrens bis zur Rechtskraft des Rekursentscheids zu verbieten (lit. A/I/3). Mit Entscheid vom 26. Oktober 2020 (act. 2) hiess das Baudepartement den Rekurs gut, hob Dispositiv-Ziffer 5 des Entscheids des Gemeinderates X.__ vom 16. März 2020 (act. 15.1) auf und wies die Sache im Sinne der Erwägungen zur Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bezüglich des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ an den Gemeinderat X.__ zurück (Dispositiv-Ziff. 1). Gleichzeitig untersagte es vorsorglich die Nutzung der Werkhalle Assek.-Nr. 0001__ bis zur diesbezüglichen Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Dispositiv-Ziff. 2a). Einer allfälligen Beschwerde in Bezug auf Ziff. 2 des Entscheids entzog es die aufschiebende Wirkung (Dispositiv-Ziff. 3).

F.

Gegen das mit Entscheid des Baudepartements (Vorinstanz und Gesuchsgegnerin) vom 26. Oktober 2020 angeordnete Nutzungsverbot (Dispositiv-Ziff. 2a) erhob A.__ (Beschwerdeführer und Gesuchsteller) am 29. Oktober 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht (act. 1). Am 5. November 2020 ergänzte er seine Beschwerde mit einer Begründung und einem Rechtsbegehren. Gleichzeitig ersuchte er um sofortige Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ohne Anhörung der übrigen Beteiligten (act. 7). Mit Zwischenverfügung vom 10. November 2020 wies der zuständige Abteilungspräsident des Verwaltungsgerichts das Gesuch des Gesuchstellers ab, die von der Gesuchsgegnerin der Beschwerde entzogene aufschiebende Wirkung superprovisorisch wiederherzustellen (act. 10). Mit Entscheid VerwGE B 2020/218 vom 11. November 2020 schrieb er die vom Beschwerdeführer gegen die mit Entscheid der Vorinstanz vom 26. Oktober 2020 angeordnete Rückweisung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Dispositiv-Ziff. 1) erhobene Beschwerde vom 29. Oktober 2020 zufolge Rückzugs ab. Mit Vernehmlassung vom 12. November 2020 (act. 14) beantragte die Politische Gemeinde X.__ (Beschwerdebeteiligte 3) die Gutheissung und mit Vernehmlassung vom 17. November 2020 die Gesuchsgegnerin (act. 17) die Abweisung des Gesuchs um Wiedererteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde. Mit Stellungnahme vom 20. November 2020 beantragten K.__ und M.__ (Beschwerdegegner) durch ihren Rechtsvertreter, es sei auf die Beschwerde nicht einzutreten. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen (act. 19).



Der Abteilungspräsident erwägt:

1.

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts in der Hauptsache ist gegeben, unabhängig davon, ob es sich beim strittigen Nutzungsverbot um eine vorsorgliche Massnahme im Sinne von Art. 18 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) oder um eine Vollzugsanordnung im Sinne von Art. 159 Abs. 1 Ingress und lit. b des am 1. Oktober 2017 (nGS 2017-049) in Kraft getretenen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), welches gemäss übereinstimmender Meinung der Verfahrensbeteiligten hier direkt Anwendung finden soll (vgl. dazu Art. 159 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 173 PBG), handelt (Art. 59^{bis} Abs. 1 oder Art. 60 Ingress und lit. a VRP). Der Entscheid über die Wiedererteilung der aufschiebenden Wirkung fällt in die Zuständigkeit des Abteilungspräsidenten (vgl. Art. 60 Ingress und lit. b VRP in Verbindung mit Art. 4 Abs. 3 des Reglements über die Organisation und den Geschäftsgang des Verwaltungsgerichts; sGS 941.22, Reglement, und B. Märkli, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 3 f. und 17 zu Art. 60 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 29. Oktober 2020 (act. 1) und damit auch das Begehren, es sei die von der Vorinstanz entzogene aufschiebende Wirkung wieder zu erteilen, erfolgten rechtzeitig (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 oder 2 VRP). Der Antrag um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde in der Beschwerdeergänzung vom 5. November 2020 (act. 7) ist ausreichend begründet (Art. 64 in Verbindung mit Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Der Beschwerdeführer als Adressat des angefochtenen Entscheids verfügt zwar noch – eigenen Angaben zufolge hat er das Grundstück Nr. 0000__ aber zwischenzeitlich erworben (vgl. act. 7 Ziff. 1a) – über keine dingliche Berechtigung am streitbetroffenen Grundstück Nr. 0000__. Als Mieter des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ ist er aber unmittelbar in einem selbständigen, eigenen und aktuellen schutzwürdigen Interesse betroffen (vgl. dazu VerwGE B 2019/19 vom 11. August 2020 E. 2.2.1-2.2.2.2; VerwGE B 2014/229 vom 7. April 2017 E. 3.2 je mit Hinweisen). Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegner ist er daher zur Erhebung der Beschwerde befugt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP), weshalb auf sein Gesuch um Wiedererteilung der aufschiebenden Wirkungen einzutreten ist.

2.

Die Beschwerde hat aufschiebende Wirkung, wenn die Vorinstanz nicht aus wichtigen Gründen die Vollstreckbarkeit anordnet (Art. 64 in Verbindung mit Art. 51 Abs. 1 VRP). Das Verwaltungsgericht kann eine gegenteilige Verfügung treffen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 51 Abs. 2 Satz 1 VRP). Die Voraussetzungen für die Wiederherstellung der



aufschiebenden Wirkung sind im Gesetz nicht genannt, sondern in das Ermessen der zuständigen Behörde gestellt. Beim Entscheid über die Wiederherstellung sind die gleichen Kriterien massgebend wie beim Entzug der aufschiebenden Wirkung (vgl. R. Kiener, in: Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl. 2019, N 25 zu Art. 55 VwVG, und T. Zuber-Hagen, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 36 zu Art. 51 VRP). Demnach ist die aufschiebende Wirkung der Beschwerde wiederherzustellen, wenn keine wichtigen Gründe für deren Entzug vorliegen (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 51 Abs. 1 VRP e contrario). Als wichtige Gründe gelten öffentliche oder private Interessen am Entzug der aufschiebenden Wirkung, welche die entgegenstehenden privaten (gelegentlich auch öffentlichen) Interessen am Bestand der aufschiebenden Wirkung klar überwiegen (vgl. Präsidialentscheide VerwGE B 2018/105 vom 31. Juli 2018 E. 2; VerwGE B 2015/26 vom 13. Mai 2015 E. 2; VerwGE B 2015/6 vom 21. Februar 2015 E. 3; VerwGE B 2014/105 vom 21. November 2014 E. 2.1; VerwGE B 2013/184 vom 4. Oktober 2013 E. 2.1.1 je mit Hinweisen, siehe zum Einbezug der Erfolgsaussichten in die Interessenabwägung Zuber-Hagen, a.a.O., N 43 zu Art. 51 VRP).

3.

Wie die Gesuchsgegnerin in Erwägung 5.2 des angefochtenen Entscheids (act. 2, S. 18) zutreffend ausgeführt hat, stellt die Einhaltung und Durchsetzung der Rechtsordnung mittels des vorliegend strittigen Nutzungsverbots (vgl. dazu Art. 159 Abs. 1 Ingress und lit. b PBG, Zaugg/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern, 5. Aufl. 2020, N 4, 7-7c, 10-10a zu Art. 46 BauG BE; C. Kägi, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, Basel 2020, N 8-11 zu Art. 159 PBG; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 1201 ff., und VerwGE B 2009/2 vom 16. Februar 2009 E. 2.3; GVP 2000 Nr. 48; GVP 1998 Nr. 86; VerwGE B 93/1998 vom 9. Juli 1998 E. 2; GVP 1980 Nr. 49 je mit Hinweisen sowie Juristische Mitteilungen des Baudepartements 2007/II/20; 2001/I/8; 2000/I/14; 2000/III/30; 1998/IV/13) im konkreten Fall ein gewichtiges öffentliches Interesse dar: Spätestens seit dem Verwaltungsgerichtsentscheid VerwGE B 2012/162 vom 19. August 2014 musste den Beschwerdebeteiligten 1 und 2 sowie dem Gesuchsteller, welcher eigenen Angaben zufolge "seit Jahren" Mieter der Werkhalle Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ ist (act. 7, S. 4 Ziff. 2d), klar gewesen sein, dass in Bezug auf die Aufstockung des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ seit dem Frühjahr 2011 ein unrechtmässiger Zustand besteht. Insofern erfolgte die weitere Nutzung des aufgestockten Gebäudes seither klar nicht gutgläubig. Darüber hinaus hat die Gesuchsgegnerin die Sache mit Entscheid vom 26. Oktober 2020 (act. 2) – in Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 5 des Entscheids der Beschwerdebeteiligten 3 vom 16. März 2020 (act. 15.1) – diesbezüglich verbindlich zur



Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands im Sinne von Art. 159 Abs. 1 Ingress und lit. d PBG an die Beschwerdebeteiligte 3 zurückgewiesen (Dispositiv-Ziff. 1). Die Beschwerdebeteiligten 1 und 2 sowie, nach dem Rückzug seiner Beschwerde B 2020/218, der Gesuchsteller haben diese Rückweisung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anerkannt. Ferner scheint der vorinstanzliche Hinweis (act. 2, S. 15 E. 3.4, siehe auch act. 7, S. 5 lit. e) eher unrichtig zu sein, dass zur konkreten Ausgestaltung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wiederum ein formelles "Baugesuch" einzureichen sei (vgl. dazu Art. 159 Abs. 2 PBG, Zaugg/Ludwig, a.a.O., N 10 f. zu Art. 46 BauG BE, und T. Wipf, Widerrechtlich gebaut: wie es dann weitergeht, in: BRT 2019, S. 179 ff., S. 184 ff.).

4.

Sodann erweist sich das am 26. Oktober 2020 angeordnete Nutzungsverbot, jedenfalls bei der im Augenblick möglichen und gebotenen summarischen Beurteilung, weiterhin als geeignet und erforderlich, damit die spätestens seit 2014 nicht gutgläubigen Beschwerdebeteiligten 1 und 2 und der Gesuchsteller aus dem rechtswidrigen Zustand des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ auf Parzelle Nr. 0000__ keinen unrechtmässigen Nutzen ziehen können: Wie die Gesuchsgegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 17. November 2020 (act. 17 Ziff. II/2 f.) nachvollziehbar dargetan hat, ist eine Beschränkung des Nutzungsverbots, d.h. eine Aufteilung des Luftraums in bewilligte und unbewilligte Volumina, weder praktikabel noch mit verhältnismässigem Verwaltungsaufwand kontrollier- und durchsetzbar. Soweit der Gesuchsteller geltend macht (act. 7, S. 2-4 Ziff. 2a-2c), an der nutzbaren, ebenerdigen Arbeitsfläche in der Halle Assek.-Nr. 0001__ werde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nichts ändern, weshalb das Nutzungsverbot weiter gehe als die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, kann er demzufolge nichts zu seinen Gunsten ableiten. Wie sich aus den vom Gesuchsteller selbst eingereichten Fotos (act. 8/3 f.) – entgegen seinen anderslautenden Beteuerungen – zudem entnehmen lässt, nutzt er nicht nur die Bodenfläche der Werkhalle Assek.-Nr. 0001__, sondern auch den gesamten darüber liegenden Luftraum (vgl. raumhohes Regal, Zweiträgerlastkran). Im Übrigen steht bezüglich der Erfolgsaussichten in der Hauptsache nicht etwa von vornherein eindeutig fest, dass die Vorinstanz zum Erlass des vorsorglichen Nutzungsverbots nicht zuständig gewesen wäre (vgl. dazu Art. 158 PBG und VerwGE B 2012/171 vom 10. Oktober 2012 E. 3 mit Hinweisen, bestätigt mit BGer 1C_ 579/2012 vom 21. März 2013) oder es sich dabei (ausschliesslich) um eine vorsorgliche Massnahme im Sinne von Art. 18 Abs. 1 VRP handelte, welche bereits während der Beschwerdefrist ohne weiteres dahingefallen wäre (in diesem Fall wäre auf die Beschwerde in der Hauptsache nicht einzutreten).



5.

Ferner vermag das öffentliche Interesse an der sofortigen Vollstreckbarkeit des Nutzungsverbots im Rahmen der gebotenen vorläufigen und summarischen Prüfung (vgl. dazu BGer 1C_43/2019 vom 3. Mai 2019 E. 3 mit Hinweis auf BGE 130 II 149 E. 2.2 mit Hinweisen) die entgegenstehenden privaten Interessen des Gesuchstellers sowie der Beschwerdebeteiligten 1 und 2 klar zu überwiegen: Erstens haben die Beschwerdebeteiligten 1 und 2 das Nutzungsverbot nicht angefochten und sich damit abgefunden. Allfällige vertragliche Ansprüche des Gesuchstellers gegenüber den Beschwerdebeteiligten 1 und 2 aus dem bestehenden Mietverhältnis sind folglich nicht von Belang. Zweitens hat der nicht gutgläubige Gesuchsteller hinsichtlich seiner Investitionen in die eigenmächtige Weiternutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 0001__ auf eigenes Risiko gehandelt. Die von ihm geltend gemachten wirtschaftlichen Einbussen wegen des Nutzungsverbots (act. 7, S. 4 Ziff. 2d) erweisen sich daher nicht als derart gewichtig, um das entgegenstehende öffentliche Interesse zu überwiegen, zumal es ihm unbenommen ist, sein Bestattungsunternehmen (vorübergehend) an einen anderen Standort zu verlegen. Ferner steht nicht zu erwarten, dass gemäss dem Gesuchsteller wegen des Nutzungsverbots innerhalb des Hoheitsgebiets der Beschwerdebeteiligten 3 der Anspruch auf schickliche Begräbnisse vereitelt werden könnte.

6.

Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz zu Recht das Vorliegen von wichtigen Gründen zum Entzug der aufschiebenden Wirkung für das Nutzungsverbot im Sinn von Art. 64 in Verbindung mit Art. 51 Abs. 1 VRP bejaht hat. Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Entscheides ist deshalb nicht zu beanstanden. Die aufschiebende Wirkung der Beschwerde ist nicht wiederherzustellen.

7.

[...]

8.

[...]

Der Abteilungspräsident verfügt:

1.

Das Gesuch um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung wird abgewiesen.



2.

[...]

3.

Der Gesuchsteller bezahlt die amtlichen Kosten des Zwischenverfahrens von CHF 500 unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'500; CHF 1'000 verbleiben bei der Hauptsache.

4.

Ausseramtliche Kosten werden für das Zwischenverfahren nicht entschädigt.

Der Abteilungspräsident

Eugster