



**Fall-Nr.:** B 2024/53  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 04.07.2024  
**Entscheiddatum:** 29.05.2024

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 29.05.2024**

**Festsetzung der amtlichen Kosten und der Parteientschädigung nach Gutheissung durch das Bundesgericht. Art. 95 und 98 VRP (sGS 951.1).  
(Verwaltungsgericht B 2024/53)**

**Entscheid vom 29. Mai 2024**

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

**A.\_\_,**

**Beschwerdeführerin,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Holenstein, Anwaltskanzlei Holenstein, Schiffplände 22, 8001 Zürich,

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen,** Lämmli brunnenstrasse 54,  
9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

**B.\_\_,**



## St.Galler Gerichte

### Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli, kmb Rechtsanwälte und  
Urkundspersonen, Breitenstrasse 16, 8852 Altendorf,

### Politische Gemeinde Z.\_\_,

### Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Kostenspruch nach Bundesgerichtsurteil 1C\_147/2023 vom 29. Februar 2024  
(vorher B 2022/72)**

### Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

A.a.

Die A.\_\_ AG, Y.\_\_, ist Eigentümerin des 60'131 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks Nr. 0000\_\_, Grundbuch Z.\_\_, Grundbuchkreis X.\_\_. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Skiliftanlagen (C.\_\_ und D.\_\_) und die Scheune Nr. 0001\_ mit einer Grundfläche 252 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Z.\_\_ vom 28. Oktober 2004 der Landwirtschaftszone zugeteilt und mit der Freihaltezone Sport und Freizeit überlagert. Die Parzelle Nr. 0000\_ und die Scheune waren während 24 Jahren an den Landwirt B.\_\_, Z.\_\_, verpachtet. Die Grundeigentümerin löste das Pachtverhältnis per Ende April 2014 auf mit dem Hinweis auf unüberbrückbare Differenzen und voraussichtlichen Eigenbedarf. In der Folge wurde das Grundstück und ein Teil des Untergeschosses der Scheune an den Landwirt E.\_\_, Z.\_\_, verpachtet. Das Obergeschoss der Scheune nutzte die Grundeigentümerin als Einstellraum für Geräte des Skiliftbetriebs. Mit Baugesuch vom 14. August 2014 ersuchte sie um Bewilligung der Umnutzung der Scheune als Lagerraum für Skiliftmaterial. Gegen das Baugesuch erhob B.\_\_ innerhalb der Auflagefrist Einsprache. Die Baukommission der Gemeinde Z.\_\_ bewilligte mit Beschluss vom 30. März 2015 das Baugesuch und wies die Einsprache ab; zur Begründung verwies sie auf die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) vom 19. Januar 2015. Den gegen diesen Beschluss von B.\_\_, vertreten durch Rechtsanwalt Dr.



Roger Brändli, erhobenen Rekurs hiess das Baudepartement (heute: Bau- und Umweltdepartement) des Kantons St. Gallen mit Entscheid vom 23. Mai 2016 gut und hob den Einspracheentscheid und die Baubewilligung vom 30. März 2015 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des AREG vom 19. Januar 2015 auf. Die gegen diesen Entscheid von der A.\_\_ AG durch ihren Rechtsvertreter erhobene Beschwerde hiess das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2016/125 vom 18. Januar 2018 gut, soweit es darauf eintrat, und hob den Rekursentscheid vom 23. Mai 2016 auf. Das Bundesgericht hiess die gegen diesen Entscheid von B.\_\_ erhobene Beschwerde mit Urteil 1C\_131/2018 vom 27. August 2018 gut, hob den verwaltungsgerichtlichen Entscheid auf, verweigerte die Baubewilligung für die Umnutzung der Scheune und wies die Sache zur Neuverlegung der Kosten sowie zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an das Verwaltungsgericht zurück. Dieses wies die Sache seinerseits mit Entscheid B 2018/205 vom 8. Januar 2019 zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an die Gemeinde Z.\_\_ zurück.

### A.b.

In der Folge ordnete die Gemeinde Z.\_\_ mit Beschluss vom 10. März 2020 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit Räumung der Scheune bis 30. April 2020 und einem Nutzungsverbot an. Das Nutzungsverbot sei im Grundbuch anzumerken. Für den Fall der Nichtfolgeleistung drohte sie der A.\_\_ AG die Ersatzvornahme nach Art. 105 Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; VRP) sowie die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (SR 311.0; StGB) an. Zur Begründung hielt sie fest, dass ein Rückbau unverhältnismässig bzw. bautechnisch nicht realisierbar sei, da die alten Balken und Bretter morsch seien und das alte Tor nicht mehr existiere. Zudem sei nicht abschliessend geklärt, welche Änderungen baubewilligungspflichtig gewesen wären, weshalb auch nicht klar sei, welche Änderungen zurückgebaut werden müssten. Den gegen diesen Beschluss von B.\_\_ durch seinen Rechtsvertreter erhobenen Rekurs vom 26. März 2020 hiess das Bau- und Umweltdepartement mit Entscheid vom 16. März 2022 im Sinn der Erwägungen gut und hob den Beschluss vom 10. März 2020 auf. Der rechtmässige Zustand auf Grundstück Nr. 0000\_ sei wiederherzustellen, d.h. die Scheune sei innerhalb einer Frist von drei Monaten bis auf das betonierte Untergeschoss abzurechen. Die A.\_\_ AG habe sich bei der Baubehörde zu erkundigen, ob die notwendigen baulichen Massnahmen für die Erhaltung des Sockelgeschosses bewilligungspflichtig seien. In diesem Fall sei unverzüglich ein entsprechendes Baugesuch einzureichen. Die Dreimonatsfrist verlängere sich diesfalls um die Dauer des Baubewilligungsverfahrens, falls das Baugesuch innert einer Frist von einem Monat ab Rechtskraft dieses Entscheids bei der Baubehörde eingereicht werde. Für den Fall der Nichtbefolgung des Entscheids wurde der A.\_\_ AG die Ersatzvornahme nach Art. 105 VRP sowie die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB



angedroht. Der A.\_\_\_ AG wurde eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 auferlegt und sie wurde verpflichtet, B.\_\_\_ ausseramtlich mit CHF 2'750 zu entschädigen. Die gegen diesen Rekursentscheid von der A.\_\_\_ AG mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 5. April 2022 erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht mit Entscheid B 2022/72 vom 15. Februar 2023 ab. Der Beschwerdeführerin wurden die amtlichen Kosten des Verfahrens von CHF 3'500 auferlegt und sie wurde verpflichtet, den Beschwerdegegner ausseramtlich mit CHF 3'120 (einschliesslich Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer) zu entschädigen.

### B.

Die gegen diesen Entscheid von der A.\_\_\_ AG erhobene Beschwerde hiess das Bundesgericht mit Urteil 1C\_147/2023 vom 29. Februar 2024 gut. Der Entscheid vom 15. Februar 2023 wurde aufgehoben und die Angelegenheit zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinn der Erwägungen an die beschwerdebeteiligte Gemeinde zurückgewiesen. Zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens wurde die Sache an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen. Zur Begründung hielt das Bundesgericht fest, in BGer 1C\_131/2018 habe es sich bloss im Rahmen des Umnutzungsgesuchs (zonenfremdes Materiallager für Skiliftbetrieb statt zonenkonformer Tierhaltung) mit den an der Scheune vorgenommenen baulichen Massnahmen zu befassen gehabt. Zur Frage, ob die baulichen Massnahmen selbst bewilligungsfähig seien und ob sie einer (erneuten) zonenkonformen Nutzung der Scheune, etwa als landwirtschaftliche Remise, entgegenstehen würden, könne dem Urteil nichts entnommen werden. Entsprechend hätten die Vorinstanzen nicht ohne Weiteres davon ausgehen dürfen, das Bundesgericht habe die materielle Rechtswidrigkeit der baulichen Massnahmen verbindlich festgestellt. Im Übrigen folge aus der (in BGer 1C\_131/2018 E. 6.2) als unzulässig beurteilten Umnutzung der Scheune als Materiallager für den Skiliftbetrieb nicht, dass es der Beschwerdeführerin verwehrt bliebe, die Scheune wieder einer zonenkonformen Nutzung zuzuführen. Art. 16b des Raumplanungsgesetzes (SR 700, RPG) sehe als Rechtsfolge für nicht mehr zonenkonform verwendete Bauten und Anlagen grundsätzlich nicht deren Beseitigung, sondern lediglich ein Benutzungsverbot vor. Dafür, dass das Gebäude im Zeitpunkt der Vornahme der baulichen Massnahmen geradezu verfallen gewesen wäre, bestünden in den Akten keine Anhaltspunkte. So sei denn auch das Departement in seinem Rekursentscheid im ersten Rechtsgang noch davon ausgegangen, die Beschwerdeführerin könne die Scheune einer anderen, zonenkonformen Nutzung zuführen. Die kantonalen Instanzen hätten demnach prüfen müssen, ob die bewilligungspflichtigen Arbeiten, die ohne Baubewilligung und damit formell rechtswidrig ausgeführt worden seien, nachträglich bewilligt werden könnten. Bereits das Verhältnismässigkeitsprinzip (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung, SR 101, BV) gebiete die Durchführung eines nachträglichen



Baubewilligungsverfahren. Indem die Vorinstanz den Entscheid des Departements geschützt habe, das den Rückbau ohne Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens angeordnet habe, habe sie Bundesrecht verletzt. Aus den vorinstanzlichen Erwägungen folge nämlich nicht, dass eine nachträgliche Bewilligung von vornherein ausgeschlossen erscheine. Der strittige Abbruchbefehl stelle unter diesen Umständen einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar (BGer 1C\_147/2023 E. 3.2 bis 3.4 m.H.).

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

#### **1.**

Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die amtlichen Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Kosten, die ein Beteiligter, sein Rechtsbeistand oder sein Vertreter durch Trölerei oder anderes ungehöriges Verhalten oder durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften veranlasst, gehen zu seinen Lasten. Ferner hat jeder Beteiligte, sein Rechtsbeistand oder sein Vertreter die Kosten zu übernehmen, die durch nachträgliches Vorbringen von Begehren, Tatsachen oder Beweismitteln entstehen, deren rechtzeitige Geltendmachung ihm möglich und zumutbar gewesen wäre (Art. 95 Abs. 2 VRP). Vorliegend hatte die Beschwerdebeteiligte mit Beschluss vom 10. März 2020 die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands mit der Räumung der Scheune und einem Nutzungsverbot angeordnet, worauf der Beschwerdegegner mit Rekurs gegen diesen Beschluss den Rückbau der baulichen Massnahmen bzw. die bauliche Wiederherstellung verlangte, welche in der Folge von der Vorinstanz im Rekursentscheid vom 16. März 2022 angeordnet und vom Verwaltungsgericht im Entscheid B 2022/72 bestätigt wurde (vgl. VerwGE B 2022/72 E. A.b und E. 2.4). In diesem Entscheid wurde angemerkt, dass die Beschwerdeführerin keinerlei Belege anführe, welche geeignet wären, die von ihr behauptete aktuell (vollständige) zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes einschliesslich des oberen Stocks als Heulager und Einstellhalle plausibel zu machen bzw. zu beweisen, weshalb ihre Behauptung als unbelegt zu gelten habe (VerwGE B 2022/72 a.a.O. E. 2.4.3 zweiter Absatz). Erst im Nachgang zu dieser verwaltungsgerichtlichen Feststellung reichte die Beschwerdeführerin - im Verlauf des anschliessenden bundesgerichtlichen Verfahrens - bei der Beschwerdebeteiligten am 7. Dezember 2023 ein entsprechendes Baugesuch ein (vgl. BGer 1C\_147/2023, Sachverhalt C. am Schluss) und dokumentierte damit erstmals ihre Bestrebungen für eine zonenkonforme Nutzung der Scheune. Dessen ungeachtet verletzte das Verwaltungsgericht nach - verbindlicher - Auffassung des Bundesgerichts Bundesrecht, indem es (ohne vorgängige Anordnung



## St.Galler Gerichte

eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens) den vorinstanzlichen Rückbauentscheid bestätigte.

Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, wird eine Frist zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs angesetzt (Art. 159 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1; PBG). Soweit einerseits mit Blick auf die geschilderten Gegebenheiten und die Vorschrift von Art. 159 Abs. 1 lit. c PBG dem Verwaltungsgericht und/oder dem Bau- und Umweltdepartement eine *Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften* vorzuwerfen ist, hat dies grundsätzlich eine Kostentragung durch den Staat zur Folge (vgl. Art. 95 Abs. 2 VRP). Zu beachten ist andererseits, dass die Beschwerdeführerin ihre Absicht einer zonenkonformen Nutzung der Scheune wie dargelegt erstmals im bundesgerichtlichen Verfahren mit der Baugesuchseinreichung dokumentierte und belegte, obwohl ihr die frühere Dokumentierung und Gesuchseinreichung ohne Weiteres möglich und zumutbar gewesen wäre. Hierdurch hat sie ebenfalls zur Kostenverursachung beigetragen (vgl. Art. 95 Abs. 2 VRP). Mit Blick auf diese Gegebenheiten und den Verfahrensausgang (Gutheissung und Rückweisung mit noch offenem Verfahrensergebnis) rechtfertigt es sich, die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens grundsätzlich zu je einem Drittel dem Staat, der Beschwerdeführerin und dem - unterliegenden (vgl. Art. 95 Abs. 1 VRP) - Beschwerdegegner aufzuerlegen, wobei der auf den Staat entfallende Anteil mit Blick auf Art. 95 Abs. 3 VRP nicht erhoben wird. Eine Entscheidgebühr von CHF 3'000 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner werden dementsprechend amtliche Kosten von je CHF 1'000 auferlegt, wobei der von der Beschwerdeführerin für dieses Verfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'500 anzurechnen und der verbleibende Betrag von CHF 2'500 an sie zurückzuerstatten ist.

Für die Aufteilung der amtlichen Kosten des Rekursverfahrens vor dem Bau- und Umweltdepartement von CHF 3'000 ist analog vorzugehen. Der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner werden dementsprechend amtliche Kosten von je CHF 1'000 auferlegt, unter Anrechnung des vom Beschwerdegegner für dieses Verfahren geleisteten Kostenvorschusses von CHF 1'800 und Rückerstattung des verbleibenden Betrages von CHF 800 an ihn. Der auf den Staat entfallende Kostenanteil wird nicht erhoben.

## 2.

Nach Art. 98 Abs. 1 VRP besteht im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten, welche den am Verfahren Beteiligten gemäss Art. 98<sup>bis</sup> VRP nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt werden. Die



Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272, ZPO) über die Parteientschädigung finden sachgemäss Anwendung (Art. 98<sup>ter</sup> VRP). Mit Blick auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens besteht zufolge nicht mehrheitlichen Obsiegens kein Anspruch der Beschwerdeführerin und des Beschwerdegegners auf die Entschädigung ausseramtlicher Kosten (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98<sup>bis</sup> VRP). Die Vorinstanz und die Beschwerdebeteiligte haben ebenfalls keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 98<sup>bis</sup> VRP; Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti (Hrsg.), Praxiskommentar VRP, St. Gallen 2020, N 16 und 20 zu Art. 98<sup>bis</sup> VRP; vgl. auch VerwGE B 2018/131 f. vom 21. Februar 2019 E. 4, B 2020/213 vom 24. Juni 2021 E. 4.2). Für das Rekursverfahren bestehen dementsprechend ebenfalls keine Ansprüche auf Entschädigung ausseramtlicher Kosten.

3.

Für diesen Entscheid werden weder amtliche Kosten erhoben (Art. 97 VRP) noch ausseramtliche Kosten entschädigt.

### **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht:**

1.

Der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner werden amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens B 2022/72 von je CHF 1'000 auferlegt. Auf den Kostenanteil der Beschwerdeführerin wird der von ihr geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'500 angerechnet und der verbleibende Betrag von CHF 2'500 an sie zurückerstattet.

2.

Der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner werden amtliche Kosten des Rekursverfahrens von je CHF 1'000 auferlegt. Auf den Kostenanteil des Beschwerdegegners wird der von ihm für jenes Verfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 1'800 angerechnet und der verbleibende Betrag von CHF 800 an ihn zurückerstattet.

3.

Für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren B 2022/72 werden keine ausseramtlichen Kosten entschädigt.

4.

Für diesen Entscheid werden weder amtliche Kosten erhoben noch ausseramtliche Kosten entschädigt.