



<b>Fall-Nr.:</b>	20-1045
<b>Stelle:</b>	Generalsekretariat Baudepartement
<b>Instanz:</b>	Baudepartement
<b>Publikationsdatum:</b>	31.08.2020
<b>Entscheiddatum:</b>	17.08.2020

## **BDE 2020 Nr. 76**

**Art. 147 Abs. 1 PBG, Art. 94 Abs. 1 VRP, Ziff. 50.24.02 GebT. Eine Baubewilligung wird mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind. Die Vorinstanz verpflichtete die Bauherrschaft, das in einem nachträglichen Verfahren bewilligte Bauprojekt innert drei Monaten auszuführen und die Bedingungen und Auflagen zu erfüllen und sie definierte konkrete auszuführende Massnahmen. Angesichts der Umstände und Interessenlage erweist sich die angesetzte Frist von drei Monaten als angemessen und rechtmässig (Erw. 3). Wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst, hat die vorgeschriebene Gebühr zu entrichten. Den Behörden kommt bei der Verlegung und Bemessung von amtlichen Kosten ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Zuzufolge dieses Ermessensspielraums ist den politischen Gemeinden bei der Verlegung und Bemessung von amtlichen Kosten Autonomie zuzuerkennen. Die Vorinstanz hat mit einer Gebühr von Fr. 5'000.– und angesichts des zur Verfügung stehenden Rahmens bis Fr. 10'000.– den ihr zustehenden weiten Ermessensspielraum nicht verlassen und sie hat ihr Ermessen nicht missbraucht. Weiter liegt auch keine Verletzung des Kostendeckungs- oder des Äquivalenzprinzips vor (Erw. 4).**

BDE 2020 Nr. 76 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



20-1045

## Entscheid Nr. 76/2020 vom 17. August 2020

---

Rekurrent

**A.**\_\_\_\_

gegen

---

Vorinstanz

**Baukommission X.**\_\_\_\_ (Entscheid vom 24. Januar 2020)

---

Betreff

Baubewilligung (Autoabstellplatz und Lagerplatz sowie Parkplätze)



## Sachverhalt

### A.

a) A.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, ist Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch X.\_\_\_\_, an der P.\_\_\_\_strasse in X.\_\_\_\_. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X.\_\_\_\_ vom 30. März 1984 in der Wohn-Gewerbezone WG2. Es ist in der südwestlichen Ecke mit einem älteren Gebäude (Vers.-Nr. 002) überbaut. Entlang der westlichen Grenze verläuft der Q.\_\_\_\_bach, entlang der nördlichen Grenze die P.\_\_\_\_strasse (Kantonsstrasse Nr. 003) und parallel zur östlichen Grundstücksgrenze die R.\_\_\_\_strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse; nicht ausparzelliert).

[...]

### Übersicht Grundstück

(Quelle: Geoportail SG)

b) Das Grundstück Nr. 001 wird seit Längerem als Abstellplatz für Occasionsfahrzeuge benutzt. Vor diesem Hintergrund gelangte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ bzw. das Bausekretariat X.\_\_\_\_ seit dem Jahr 2011 verschiedentlich an A.\_\_\_\_ und forderte ihn namentlich zur Einreichung eines Baugesuchs auf. Zudem verfügte der Gemeinderat X.\_\_\_\_ am 8. Februar 2016 einen Baustopp für nicht bewilligte Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 001 und forderte A.\_\_\_\_ am 19. Februar 2016 auf, Fahrzeuge und Anhänger aus dem Gewässerabstand zu entfernen.

c) Mit Baugesuch vom 17. Oktober 2016 (Eingang: 3. Februar 2017) beantragten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, bei der Gemeinde X.\_\_\_\_ die Baubewilligung für eine "Ausstellungsfläche für PW, Kiesplatz". Das Baugesuch lag vom 14. bis 27. Februar 2017 zur Einsicht auf. Insbesondere aufgrund einer Einsprache des Strassenkreisinспекtorats Y.\_\_\_\_ wurde die Bauherrschaft am 31. März 2017 und am 30. November 2018 aufgefordert, das Bauprojekt zu überarbeiten, es auf einen bewilligungsfähigen Stand zu bringen und neue Projektpläne und Unterlagen einzureichen. Gegen die Verfügung vom 30. November 2018 erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ am 14. Dezember 2018 Rekurs beim Baudepartement (Verfahren Nr. 18-8272). In der Folge gewährte die Baukommission X.\_\_\_\_ A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ eine Fristverlängerung für die Einreichung der Unterlagen bis 31. Januar 2019, woraufhin der Rekurs zurückgezogen und das Rekursverfahren als erledigt von der Geschäftsliste des Baudepartementes abgeschrieben wurde.

d) Am 25. Januar 2019 reichte A.\_\_\_\_ bei der Gemeinde X.\_\_\_\_ überarbeitete und ergänzte Pläne bzw. Unterlagen ein. Zuzufolge Unvollständigkeit wurden diese Unterlagen retourniert und die Bauherrschaft aufgefordert, bis zum 28. Februar 2019 wiederum überarbeitete und ergänzte Bauprojektunterlagen einzureichen. Dieser Aufforderung kam A.\_\_\_\_ am 28. Februar 2019 nur teilweise nach, weshalb am 25. März 2019 erneut die Nachreichung zusätzlicher Unterlagen, namentlich eines Baugesuchsformulars G1, verlangt wurde.



## **B.**

**a)** Mit Baugesuch vom 3. April 2019 beantragten A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ die Baubewilligung für das Erstellen eines Abstellplatzes für Autos und eines Lagerplatzes für Baumaterial. Das Baugesuch wurde als Projektänderung zum ursprünglichen Baugesuch vom 17. Oktober 2016 entgegengenommen ("Verschieben der Grundstückszufahrt gegen Süden"; "Erstellen eines Lagerplatzes für Baumaterial, Baracken und Mulden im südlichen Grundstücksbereich [...]"). Die Baugesuchsunterlagen lagen vom 12. bis 25. April 2019 zur Einsicht auf. Innert der Auflagefrist erhoben drei Personen Einsprache gegen das Bauvorhaben. Diese Einsprachen wurden im Ergebnis zurückgezogen.

**b)** Eine Vorprüfung der eingereichten Baugesuchsunterlagen durch die kantonalen Fachstellen ergab, dass die Unterlagen für eine Beurteilung nicht ausreichten. Am 25. April 2019 wurden A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ deshalb erneut zur Einreichung weiterer Unterlagen bzw. zur Überarbeitung der vorhandenen Unterlagen aufgefordert. Mit Baueingabeplan "Situation Mst. 1:100" vom 6. Juni 2019 kam A.\_\_\_\_ dieser Aufforderung nach.

**c)** Mit strassenpolizeilicher Bewilligung vom 4. Juli 2019 (zur Eröffnung mit Baubescheid) erteilte der kantonale Strasseninspektor A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ unter Bedingungen die Bewilligung für das Erstellen einer Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse Nr. 003. A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ wurde eine Gebühr von Fr. 400.– auferlegt.

**d)** Am 9. Dezember 2019 erteilte die Baukommission X.\_\_\_\_ die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und eröffnete diese A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ am 24. Januar 2020. In der Baubewilligung wurde unter anderem für die Ausführung des Bauprojekts und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen eine Frist von drei Monaten nach "Inkrafttreten" der Baubewilligung angesetzt und es wurden konkrete umzusetzende Massnahmen definiert (vgl. Ziff. B.1.b der Baubewilligung). Zudem wurde für die Baubewilligung eine Gebühr von Fr. 5'000.– festgelegt und diese einschliesslich der Kosten der Bauanzeigen von Fr. 680.– sinngemäss A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ auferlegt (vgl. Ziff. B.20 der Baubewilligung, zzgl. Fr. 730.– für Gebühren des Kantons gemäss separater Rechnung).

## **C.**

**a)** Gegen diesen Beschluss erhob A.\_\_\_\_ mit Schreiben vom 4. Februar 2020 Rekurs beim Baudepartement. Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Verfügung vom 24. Januar 2020, insbesondere Punkt B. Bedingungen und Auflagen, Pos. 1. Bauausführung, Abs. b, sei aufzuheben.
2. Die Verfügung vom 24. Januar 2020, insbesondere Punkt B. Bedingungen und Auflagen, Pos. 20. Gebühren, sei aufzuheben.



Zur Begründung wird geltend gemacht, die angesetzte Frist für die Ausführung des Bauprojekts und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen von drei Monaten sei zu kurz. Es liege keine Dringlichkeit vor. Ausserdem sei die verfügte Gebühr von Fr. 5'000.– zu hoch. Die überhöhte Gebührenerhebung ziele einzig auf eine Bestrafung mit hohen Kosten.

**b)** Mit Schreiben vom 5. Februar 2020 wurde dem Rekurrenten verfahrensleitend die Möglichkeit zur Ergänzung seines Rekurses gegeben. Davon machte er keinen Gebrauch.

#### **D.**

Mit Vernehmlassung vom 16. April 2020 beantragt die Vorinstanz den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, die Ansetzung der Frist von drei Monaten sei in Anbetracht der zu leistenden Arbeiten nicht zu kurz, zumal es nur um die Rabatte/Abschlüsse im Bereich der Strassen und des Q.\_\_\_\_bachs (ca. 90 m), die Markierung von sechs Parkplätzen und des Lagerplatzes (ca. 80 m<sup>2</sup>) und die Entsorgung diverser Fahrzeuge, Alt- und Gebrauchtreifen und Autoersatzteile gehe. An der Frist von drei Monaten werde festgehalten, ebenso an der Gebühr von Fr. 5'000.–. Letztere enthalte Aufwendungen für die Beurteilung der Baueingabe inklusiv Rechtsmittelverfahren, für die "Administration Verwaltung", für die Erteilung der Baubewilligung und für die Schlussabnahme durch den Baukontrolleur. In Anbetracht des seit Jahren laufenden Verfahrens seien die Aufwendungen der Verwaltung enorm und die Gebühr in dieser Höhe gerechtfertigt.

#### **E.**

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

## **Erwägungen**

### **1.**

**1.1** Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43<sup>bis</sup> des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

**1.2** Die Frist- und Formerfordernisse von Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 VRP sind erfüllt. Die Rekursberechtigung ist gegeben (Art. 45 VRP). Auf den Rekurs ist einzutreten.

### **2.**

Am 1. Oktober 2017 ist das Planungs- und Baugesetz (sGS 731.1; abgekürzt PBG) in Kraft getreten und das Baugesetz vom 6. Juni 1972 (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Der erstinstanzliche Einsprache- und Baubewilligungsent-



scheid erging am 24. Januar 2020. Mithin sind vorliegend grundsätzlich die Bestimmungen des PBG anwendbar, sofern sie gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/I/1) als unmittelbar anwendbar erklärt werden. Im Übrigen gelangen weiterhin das BauG und das entsprechende Baureglement zur Anwendung.

### **3.**

Der Rekurrent macht geltend, die Vorinstanz habe in der Baubewilligung unter Ziff. B.1.b für die Ausführung des Bauprojekts und die Erfüllung der Bedingungen und Auflagen eine Frist von drei Monaten nach Inkrafttreten der Baubewilligung angesetzt. Eine solche Frist sei willkürlich und viel zu kurz. Allein die Ausarbeitung des Ausführungsprojekts, der Ausschreibungen und Offertanfragen und der Arbeitsvergaben nähmen erfahrungsgemäss einige Zeit in Anspruch. Dazu müssten auch die Unternehmer für die Arbeiten ihre Termin- und Kapazitätsplanung mitberücksichtigen. Das Baugesuch habe auf Verlangen bzw. Drängen der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ erarbeitet und eingereicht werden müssen, obwohl die Zufahrt und der Kiesplatz seit mehreren Jahrzehnten so bestünden und als Parkplatz genutzt worden seien. Eine Dringlichkeit sei nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund beantragt er die Aufhebung von "Punkt B. Bedingungen und Auflagen, Pos. 1. Bauausführung, Abs. b".

**3.1** Eine Baubewilligung wird mit Auflagen und Bedingungen versehen, soweit diese zur Sicherstellung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den massgebenden Vorschriften und Plänen erforderlich sind (Art. 147 Abs. 1 PBG). Während Bedingungen die Rechtswirkung der Baubewilligung von künftigen ungewissen Ereignissen abhängig machen, sind Auflagen erzwingbare Nebenbestimmungen zur Baubewilligung. Sie auferlegen dem Adressaten der Bewilligung ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen (BDE Nr. 40/2020 vom 8. Mai 2020 Erw. 12.1; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St.Gallen 2016, Rz. 919). Wie jede staatliche Anordnung müssen auch Nebenbestimmungen zu einer Bewilligung verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Verwaltungsmassnahme dann, wenn sie zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und notwendig ist. Ausserdem muss die Massnahme zumutbar sein, d.h. sie muss durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt erscheinen (BDE Nr. 55/2020 vom 30. Juni 2020 Erw. 6.7.1; vgl. auch HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 514 ff. mit weiteren Hinweisen).

**3.2** Mit der angefochtenen Baubewilligung wurde dem Rekurrenten die Erstellung eines Autoabstellplatzes für Occasionsautos (Ausstellungsfläche 890 m<sup>2</sup>) und die Erstellung eines Lagerplatzes für Baumaterial, Baracken und Mulden (Fläche 250 m<sup>2</sup>) sowie die Erstellung von insgesamt sechs Parkplätzen bewilligt. Es handelte sich um ein nachträgliches Bewilligungsverfahren, zumal das



Grundstück Nr. 001 schon seit Längerem als Autoabstellplatz für Occasionsautos und als Lagerplatz benutzt worden war und die baulichen Massnahmen jedenfalls teilweise schon vor Einreichung des Baugesuchs umgesetzt waren. Angesichts dieser Umstände verpflichtete die Vorinstanz die Bauherrschaft hinsichtlich der Bauausführung, das Bauprojekt innert drei Monaten auszuführen und die Bedingungen und Auflagen zu erfüllen. Sie definierte konkrete Massnahmen, die innert drei Monaten auszuführen sind. So sind zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit inklusive Einhaltung der Sichtzonen Stellplatten einschliesslich Grünstreifen und weiteren Abschlüssen entlang der R.\_\_\_\_- und der P.\_\_\_\_strasse zu erstellen sowie sechs Parkplätze und eine Fläche von 250 m<sup>2</sup> (Lagerplatz) zu markieren und zu kennzeichnen. Ferner sind zur Gewährleistung des Gewässerschutzes "sämtliche Fahrzeuge (Veteranenfahrzeuge, ausgebrannte Fahrzeuge, Fahrzeuge mit Flüssigkeitsverlust, Fahrzeuge mit mehr als 55 Schadenpunkten [...] sowie Fahrzeuge zur Entsorgung" sowie Alt- und Gebrauchtstreifen oder weitere Autoersatzteile vom Grundstück Nr. 001 zu entfernen. Schliesslich sind zur Einhaltung des Gewässerabstands entlang einer Gewässerabstandslinie ebenfalls Stellplatten zu erstellen (vgl. im Einzelnen Baubewilligung Ziff. B.1.b).

**3.3** Bei den vorerwähnten, in der Baubewilligung vorgegebenen und von der Bauherrschaft umzusetzenden Massnahmen handelt es sich um Auflagen in dem Sinn, als deren Nichterfüllung sich zwar nicht auf den Bestand der Bewilligung auswirkt, die Erfüllung jedoch mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchgesetzt werden kann (vgl. auch VerwGE B 2019/160 vom 23. Januar 2020 Erw. 3.1 mit Hinweis). Der Rekurrent macht nicht geltend, die Aufnahme der genannten Auflagen in die angefochtene Baubewilligung sei unzulässig gewesen. Hingegen wendet er wie gezeigt ein, die angesetzte Frist zur Umsetzung gewisser Massnahmen sei zu kurz. Von einer zu kurzen Frist kann jedoch nicht die Rede sein. Die umzusetzenden Massnahmen sind in der Baubewilligung und im bewilligten Situationsplan 1:100 vom 6. Juni 2019 wie gezeigt klar definiert. Im Wesentlichen sind rund 70 Laufmeter Stellplatten (inklusive Grünstreifen und weiteren Abschlüssen) entlang der Strassen im Norden und Osten des Grundstücks zu erstellen. Hinzu kommen rund 21 Laufmeter Stellplatten entlang der Gewässerabstandslinie bzw. – in einem Abstand von 5,30 m – parallel zur westlichen Grundstücksgrenze, ferner die Markierung und Kennzeichnung von sechs Parkplätzen und des Lagerplatzes. Schliesslich sind ausgediente Fahrzeuge, Alt- und Gebrauchtstreifen und weitere Autoersatzteile vom Grundstück zu entfernen. Inwiefern drei Monate für die Umsetzung dieser Arbeiten nicht ausreichen sollen, ist nicht nachvollziehbar. Selbst wenn entsprechend der rekurrentischen Darstellung die Ausarbeitung des Ausführungsprojekts, der Ausschreibungen und Offertanfragen und der Arbeitsvergaben einige Zeit in Anspruch nähmen, wäre die dreimonatige Frist ausreichend und angemessen. Jedenfalls ist nicht erkennbar, dass die Vorinstanz den ihr zustehenden Ermessensspielraum bei der Festlegung der Frist überschritten oder ihr Ermessen unzweckmässig ausgeübt haben



könnte. Auch die Darstellung des Rekurrenten, es bestehe "keine Dringlichkeit", ändert daran nichts. Sie ist ohnehin höchstens vor dem Hintergrund der bisherigen und langjährigen Duldung der ohne Baubewilligung erfolgten Nutzung des Grundstücks Nr. 001 nachvollziehbar. Ebenso nachvollziehbar ist jedoch das Anliegen der Vorinstanz, dass diese Nutzung einem rechtskonformen Zustand zugeführt wird und die dafür nötigen baulichen Massnahmen innert nützlicher Frist umgesetzt werden. Auch dienen die Auflagen der Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie der Einhaltung gewässerschutzrechtlicher Vorschriften, weshalb durchaus eine gewisse Dringlichkeit gegeben ist. Auch vor diesem Hintergrund ist die angesetzte Frist von drei Monaten angemessen. Diesbezüglich ist der Rekurs unbegründet und abzuweisen.

#### **4.**

Der Rekurrent beanstandet, die verfügte Gebühr von Fr. 5'000.– sei viel zu hoch. Die Behauptung, dass derart hohe Gebühren gemäss Gebührentarif für das Bauwesen rechtens seien, werde bestritten; ein entsprechender Nachweis habe die Vorinstanz nicht erbracht. Weiter liege die Realisierung der fraglichen baulichen Anpassungen mehrheitlich im Interesse der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_. Die eingegangenen Einsprachen seien zurückgezogen worden. Schliesslich ziele die überhöhte Gebührenerhebung einzig darauf ab, ihn (den Rekurrenten) zu bestrafen bzw. zu büssen und mit hohen Kosten zu tadeln. Der Rekurrent beantragt deshalb die Aufhebung von "Punkt B. Bedingungen und Auflagen, Pos. 20. Gebühren".

**4.1** Wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst, hat die vorgeschriebene Gebühr zu entrichten (Art. 94 Abs. 1 Satz 1 VRP). Gemäss Art. 100 Abs. 1 VRP erlässt die Regierung durch Verordnung ergänzende Vorschriften über die Kosten. Die Regierung regelt insbesondere die Gebührenansätze (Art. 100 Abs. 2 VRP) und sie hat von der ihr übertragenen Kompetenz durch den Erlass der Verordnung über Kosten und Entschädigungen im Verwaltungsverfahren (Verwaltungsgebührenverordnung; sGS 821.1; abgekürzt VGV) und den Erlass des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung (sGS 821.5; abgekürzt GebT) Gebrauch gemacht.

**4.2** Gemäss Art. 3 Abs. 1 VGV richten sich die Gebührenansätze nach dem GebT und nach besonderen Gebührentarifen, die von der Regierung erlassen werden. Die allgemeinen Gebühren des GebT können erhoben werden, wenn weder besondere Gebührenansätze festgesetzt sind noch Unentgeltlichkeit vorgeschrieben ist (Art. 3 Abs. 2 VGV). Die Gemeinden können für ihre Amtsstellen Richtlinien erlassen über die Abstufung der Gebühren innerhalb der kantonalen Mindest- und Höchstansätze (Art. 4 VGV). Besteht für die Gebühr ein Mindest- und ein Höchstansatz, so ist sie innerhalb dieses Rahmens nach dem Wert und der Bedeutung der Amtshandlung, dem Zeit- und Arbeitsaufwand und der erforderlichen Sachkenntnis zu bemessen



(Art. 11 VGV). Nach Art. 12 Abs. 1 VGV können die Gebühren in bestimmten Fällen bis auf das Doppelte des einfachen oder des Höchstansatzes festgesetzt werden (Art. 12 Abs. 1 Ziff. 1 VGV).

**4.3** Die Gebührenbemessung hat sich im Übrigen nach den Grundsätzen der Kostendeckung und der Verhältnismässigkeit bzw. der Äquivalenz zu richten. Nach dem Kostendeckungsprinzip soll der Gebührenertrag die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen. Das Äquivalenzprinzip konkretisiert das Verhältnismässigkeitsprinzip und das Willkürverbot für den Bereich der Kausalabgaben. Es bestimmt, dass eine Gebühr im konkreten Einzelfall nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung stehen darf und sich in vernünftigen Grenzen halten muss. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem wirtschaftlichen Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs. Dabei darf auf Durchschnittserfahrungen abgestellt werden, weshalb die Gebühren nicht in jedem Fall genau dem erbrachten Verwaltungsaufwand entsprechen müssen. Sie sollen jedoch nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und nicht Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind. Bei ihrer Festsetzung darf innerhalb eines gewissen Rahmens der wirtschaftlichen Situation des Pflichtigen und dessen Interesse am abzugeltenden Akt Rechnung getragen werden. Zudem darf gemäss dem Äquivalenzprinzip die Höhe der Gebühr die Inanspruchnahme gewisser Institutionen nicht verunmöglichen oder übermässig erschweren (BGE 145 I 52 Erw. 5.2.2 f.; Urteil des Bundesgerichtes 1C\_181/2019 vom 29. April 2020 Erw. 7.3.2; je mit Hinweisen).

**4.4** Den Behörden kommt bei der Verlegung und Bemessung von amtlichen Kosten ein erheblicher Ermessensspielraum zu (BGE 135 II 172 Erw. 3.2; VerwGE B 2020/49 vom 23. Juni 2020 Erw. 3; VerwGE B 2019/195 vom 18. Januar 2020 Erw. 3; BDE Nr. 28/2020 vom 21. April 2020 Erw. 11.1). Zuzufolge dieses Ermessensspielraums ist den politischen Gemeinden bei der Verlegung und Bemessung von amtlichen Kosten Autonomie zuzuerkennen (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1902 ff., insbesondere Rz. 1911 f. und Rz. 1921; vgl. zum Inhalt der Gemeindeautonomie z.B. Urteil des Bundesgerichtes 1C\_532/2015 vom 26. Januar 2016 Erw. 2.2 mit Hinweisen).

**4.5** Der kommunale Gebührentarif für das Bauwesen in der hier anwendbaren Fassung vom 6. September 2017 sieht für einzelne bewilligungspflichtige Vorhaben Gebührenrahmen in unterschiedlicher Höhe vor. Das fragliche Baugesuch hat im Wesentlichen die Bewilligung einer – zumindest teilweise bereits erfolgten – Umnutzung des Grundstücks Nr. 001 zu einem Abstellplatz für Autos/Occasionsfahrzeuge und eines Lagerplatzes für Baumaterial zum Gegenstand. Eigentliche bauliche Massnahmen sind nur in untergeordnetem Um-



fang Inhalt des Baugesuchs bzw. der Baubewilligung. Das Bauvorhaben lässt sich somit nicht einem einzelnen Vorhaben gemäss kommunalem Gebührentarif zuordnen, weshalb die dort enthaltenen Gebührenrahmen nicht unmittelbar anzuwenden sind. Damit liegt ein Fall vor, in dem kein besonderer Gebührenansatz festgesetzt wurde, weshalb die allgemeinen Gebühren des GebT erhoben werden können (Art. 3 Abs. 2 VGV).

**4.6** Für Baubewilligungen beträgt der vom GebT vorgegebene Gebührenrahmen Fr. 100.– bis Fr. 10'000.– (Ziff. 50.24.02 GebT). Ein besonders aufwändiges Verfahren, das für die fragliche Baubewilligung einen Gebührenrahmen von Fr. 10'000.– bis Fr. 50'000.– rechtfertigen könnte (vgl. Ziff. 50.24.02.01 GebT), liegt demgegenüber nicht vor, was im Übrigen auch die Vorinstanz nicht geltend macht.

**4.7** Die Vorinstanz hat die Gebühr ziemlich genau in der Mitte des zur Verfügung stehenden Rahmens festgesetzt. Dies scheint zumindest insofern nachvollziehbar, als die Erteilung der fraglichen Baubewilligung weder hinsichtlich des Verfahrens noch hinsichtlich dessen Gegenstands übermässig komplex war. Auch stellten sich keine besonders schwierigen rechtlichen oder tatsächlichen Fragen. Sodann haben weder der Wert noch die Bedeutung des Bauvorhabens bzw. der Baubewilligung ein Gewicht, das eine Gebühr deutlich über der Hälfte des Gebührenrahmens hätte rechtfertigen können. Mit Blick auf den – hier nicht unmittelbar anwendbaren; vgl. oben – kommunalen Gebührentarif für das Bauwesen ist weiter festzustellen, dass die Gebühr von Fr. 5'000.– im Vergleich mit anderen Gebührenrahmen für andere Bauvorhaben als hoch erscheint (vgl. Rahmen für die Bewilligungsgebühr z.B. bei Einfamilienhäusern [Fr. 3'000.– bis Fr. 5'000.–], bei Gewerbe- und Industriebauten [Fr. 1'000.– bis Fr. 10'000.–], für einfache innere und äussere Veränderungen [Fr. 100.– bis Fr. 1'000.–], für umfangreiche innere und äussere Veränderungen [Fr. 500.– bis Fr. 5'000.–], für Anlagen wie offene Autoabstellplätze, Schwimmbassin, Sichtschutzwände, etc. [Fr. 100.– bis Fr. 2'000.–] und für Änderungen der Umgebung [Fr. 100.– bis Fr. 1'000.–]). Zu berücksichtigen ist weiter der im Baubewilligungsverfahren angefallene Zeit- und Arbeitsaufwand. Hier zog sich das Verfahren über mehrere Jahre hin: So musste die Vorinstanz den Rekurrenten – trotz teilweise bereits erfolgter Umnutzung des Grundstücks – mehrfach zur Einreichung eines Baugesuchs auffordern und die erste dieser Aufforderungen datiert vom 16. Mai 2011. Mit Baugesuch vom 17. Oktober 2016 (Eingang bei Vorinstanz am 3. Februar 2017) kam der Rekurrent diesen Aufforderungen nach. In der Folge reichte er jedoch wiederholt Pläne bzw. Unterlagen ein, die ihm zufolge Unvollständigkeit retourniert werden mussten. Erst am 3. April 2019 lag das – nun teilweise geänderte – Baugesuch in einer Form vor, die eine vollständige materielle Beurteilung zulies (vgl. im Einzelnen auch Korrespondenz gemäss kommunalen Vorakten). Insgesamt ist damit erstellt, dass der Zeit- und Arbeitsaufwand der Vorinstanz bzw. der Bauverwaltung der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ trotz vergleichsweise tiefer Komplexität des Bauvorhabens äusserst hoch war, wofür der Rekurrent hauptverantwortlich



ist. Damit hat die Vorinstanz mit einer Gebühr von Fr. 5'000.– und angesichts des zur Verfügung stehenden Rahmens bis Fr. 10'000.– den ihr zustehenden weiten Ermessensspielraum nicht verlassen und sie hat ihr Ermessen nicht missbraucht.

**4.8** Weiter liegt auch keine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vor. Es sind namentlich keine Anhaltspunkte erkennbar, dass der Gebührenertrag die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs (hier: kommunale Bauverwaltung) übersteigen könnte. Noch viel weniger ist davon auszugehen und wird auch vom Rekurrenten nicht geltend gemacht, dass Mehreinnahmen in mehr als geringfügigem Umfang anfallen, was aber für eine Verletzung des Kostendeckungsprinzips vorausgesetzt wäre.

**4.9** Mit Blick auf das Äquivalenzprinzip ist festzustellen, dass die Gebühr von Fr. 5'000.– in keinem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der abzugeltenden Leistung (hier: Erteilung der Baubewilligung) steht, zumal der Wert der Leistung darin besteht, dass dem Rekurrenten die – zuvor jedenfalls teilweise bereits ohne Baubewilligung erfolgte – gewerbliche Nutzung als Autoabstellplatz und als Lagerplatz auf rund 1'140 m<sup>2</sup> bewilligt und so ein rechtskonformer Zustand geschaffen wird. Die Gebühr hält sich in vernünftigen Grenzen, zumal sie wie gezeigt nicht einmal genau dem erbrachten Verwaltungsaufwand entsprechen müsste. Angesichts des nötig gewordenen Aufwands zur Behandlung des Baugesuchs über mehrere Jahre hinweg ist die Gebühr auch im Vergleich zu sonst üblichen Gebühren für andere Bauvorhaben sachlich vertretbar.

**4.10** Schliesslich trifft es entgegen der rekurrentischen Behauptung auch nicht zu, dass die Realisierung der fraglichen baulichen Anpassungen mehrheitlich im Interesse der Politischen Gemeinde X.\_\_\_\_ liegt. Vielmehr wurde mit der Erteilung der Baubewilligung primär die im wirtschaftlichen Interesse des Rekurrenten liegende Nutzung des Grundstücks bewilligt. Mit der Baubewilligung wurde mithin ein rechtskonformer Zustand auf dem Grundstück des Rekurrenten geschaffen, woran dieser ein offenkundiges Interesse hat. Zur (nachträglichen) Einholung einer Baubewilligung ist der Rekurrent zudem von Gesetzes wegen verpflichtet, weshalb insgesamt die Erteilung der Baubewilligung primär in seinem Interesse lag und er die Amtshandlung durch Einreichung seines Baugesuchs zum eigenen Vorteil veranlasst hat. Schliesslich ist durch nichts belegt, dass die angeblich überhöhte Gebührenerhebung einzig auf eine Bestrafung des Rekurrenten zielen könnte.

**4.11** Insgesamt zeigt sich, dass die Gebühr von Fr. 5'000.– nicht zu beanstanden und der Rekurs abzuweisen ist. Nicht näher einzugehen ist auf die im Rekurs nur am Rand erwähnten "Kosten der Bauanzeigen" von Fr. 680.–, die "Gebühren des Kantons St.Gallen" von Fr. 730.– und die "weitere Gemeindegebühr" von Fr. 400.–. Inwiefern diese Gebühren unzulässig sein sollen, ist nicht ersichtlich und wurde



im Rekurs – trotz gewährter Möglichkeit zur Rekursergänzung – auch nicht begründet.

**5.**

Zusammenfassend ergibt sich, dass weder die dem Rekurrenten angesetzte Frist zur Ausführung bestimmter baulicher Vorkehrungen auf seinem Grundstück noch die ihm zur Bezahlung auferlegte Gebühr von Fr. 5'000.– zu beanstanden sind. Der Rekurs erweist sich deshalb als unbegründet und ist abzuweisen.

**6.**

**6.1** Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 3'000.– (Nr. 20.13.01 GebT). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die amtlichen Kosten dem Rekurrenten zu überbinden.

**6.2** Der vom Rekurrenten am 10. Februar 2020 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist anzurechnen.

**7.**

Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wurden keine gestellt, weshalb darüber nicht zu befinden ist.

## **Entscheid**

**1.**

Der Rekurs von A.\_\_\_\_, X.\_\_\_\_, wird abgewiesen.

**2.**

**a)** A.\_\_\_\_ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

**b)** Der am 10. Februar 2020 von A.\_\_\_\_ geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet.

Die Vorsteherin

Susanne Hartmann  
Regierungsrätin