



**Fall-Nr.:** B 2010/283  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 03.05.2011  
**Entscheiddatum:** 03.05.2011

### **Urteil Verwaltungsgericht, 03. 05. 2011**

**Planungsrecht, Nichtigkeit eines Zonenplans (Verwaltungsgericht, B 2010/283).**

**Planungsrecht, Nichtigkeit eines Zonenplans (Verwaltungsgericht, B 2010/283).**

#### **Urteil vom 3. Mai 2011**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Ersatzrichter lic. iur. Jürg Diggelmann; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

A. und weitere,

Beschwerdeführer,

alle vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. F.

gegen



Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,

Vorinstanz,

und

B.

Beschwerdegegnerin 1,

und

S.

Beschwerdegegner 2,

sowie

Politische Gemeinde Rorschacherberg, vertreten durch den Gemeinderat,  
Goldacherstrasse 67, Postfach, 9404 Rorschacherberg,

Beschwerdebeteiligte,

vertreten durch Fürsprecher C.

betreffend

Nichtigkeit Teilzonenplan U.



### hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ a) Der Gemeinderat Rorschacherberg erliess am 18. März 2003 den Teilzonenplan .. ..

Mit dem Teilzonenplan U. wurde das Plangebiet von der Landwirtschaftszone in die Bauzone W2 eingezont. Der Teilzonenplan lag vom 15. April bis 14. Mai 2003 öffentlich auf und war vom 19. Mai bis 18. Juni 2003 dem fakultativen Referendum unterstellt worden. Nachdem dieses nicht ergriffen worden war, genehmigte das Baudepartement am 14. Juli 2003 den Teilzonenplan. Am 23. Januar 2004 erwarb S. das Grundstück Nr. 0000. Er beabsichtigt, den östlichen, der Wohnzone angehörenden Teil dieser Liegenschaft mit einem Einfamilienhaus zu überbauen. Er reichte verschiedene Bauprojekte ein, welche zu mehreren Rechtsmittelverfahren führten. Das letzte Baugesuch wurde am 8. Januar 2010 eingereicht und vom Gemeinderat Rorschacherberg am 27. April 2010 bewilligt. Der von den Eigentümern der Grundstücke Nr. x und y gegen diese Baubewilligung erhobene Rekurs wurde vom Baudepartement mit Entscheid vom 3. September 2010 abgewiesen. Die von den Rekurrenten gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 12. April 2011 abgewiesen.

b) Am 1. Februar 2010 beantragten A. und weitere beim Gemeinderat Rorschacherberg, der Teilzonenplan U. sei aufzuheben und die betroffenen Liegenschaften seien der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Zur Begründung wurden schwere formelle und materielle Mängel beim Erlass des Teilzonenplans angeführt. Mit Verfügung vom 27. April 2010 wies der Gemeinderat Rorschacherberg das Gesuch um Widerruf des Teilzonenplans U. ab, soweit er darauf eintrat. Zur Begründung wurde angeführt, ein Anspruch auf Überprüfung eines Teilzonenplans bestehe erst nach Ablauf von zehn Jahren seit der Rechtsgültigkeit des Erlasses. Da zudem der Antrag von den Nachbarn gestellt worden sei, könne auf deren Gesuch von vornherein nicht eingetreten werden.



B./ A. und weitere erhoben durch ihre gemeinsame Rechtsvertreterin mit Eingabe vom 18. Mai 2010 Rekurs beim Baudepartement und beantragten, der Entscheid des Gemeinderats Rorschacherberg sei aufzuheben, der Teilzonenplan U. vom 14. Juli 2003 sei aufzuheben und die betroffenen Liegenschaften seien der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Zur Begründung führten die Rekurrenten an, der Gemeinderat Rorschacherberg sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass sie ihr Begehren auf das Baugesetz gestützt hätten. In Tat und Wahrheit seien sie von der Nichtigkeit des Teilzonenplans ausgegangen, weil die rechtlichen Voraussetzungen der Umzonung nicht gegeben gewesen seien und das Verfahren in formeller Hinsicht an grössten Mängeln gelitten habe. Der Erlass habe somit gar nicht in Rechtskraft erwachsen können.

Das Baudepartement wies den Rekurs mit Entscheid vom 25. November 2010 ab. Es erwog, die von den Rekurrenten gerügten Mängel des Erlasses seien nicht geeignet, eine Nichtigkeit des Teilzonenplans zu begründen.

C./ Mit Eingabe ihrer Rechtsvertreterin vom 9. Dezember 2010 erhoben A. und weitere Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid des Baudepartements sei aufzuheben, der Teilzonenplan U. sei aufzuheben und die betroffenen Liegenschaften seien der Landwirtschaftszone zuzuordnen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In ihrer Beschwerdeergänzung vom 7. Januar 2011 hielten sie an ihrem Rechtsbegehren fest. Ergänzend stellten sie den Eventualantrag, der Gemeinderat Rorschacherberg sei anzuweisen, den Teilzonenplan aufzuheben und die betroffenen Liegenschaften der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Zur Begründung machten sie geltend, das Baudepartement gehe davon aus, sie hätten die Nichtigkeit des Teilzonenplans gerügt, also ein Feststellungsurteil beantragt. Dieses Begehren sei jedoch unbegründet, da es am notwendigen Feststellungsinteresse fehle. Vorliegend sei aber ein Gestaltungsurteil verlangt worden. Zur Geltendmachung der Nichtigkeit bedürfe es keines speziell begründeten Feststellungsinteresses. Der Nichteintretensentscheid stelle also eine Rechtsverweigerung dar. Auch sei der Rekursentscheid in materieller Hinsicht unhaltbar. Auf die einzelnen Vorbringen der Beschwerdeführer wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.



## St.Galler Gerichte

Das Baudepartement beantragte in seiner Vernehmlassung vom 13. Januar 2011 die Abweisung der Beschwerde.

Die Politische Gemeinde Rorschacherberg beantragte mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 7. März 2011 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

C. und S. liessen sich innert der angesetzten Frist zur Beschwerde nicht vernehmen.

Die Beschwerdeführer erhielten Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdebeteiligten zu äussern. Mit Eingabe ihrer Rechtsvertreterin vom 21. März 2011 hielten sie fest, sie würden auf eine weitere Stellungnahme verzichten.

Am 11. April 2011 liess S. eine Stellungnahme einreichen.

### **Darüber wird in Erwägung gezogen:**

1. Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführer sind zur Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheids befugt (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingabe vom 9. Dezember 2010 und deren Ergänzung vom 7. Januar 2011 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

2. Die Beschwerdeführer beantragten sowohl im Verfahren vor dem Gemeinderat Rorschacherberg als auch im Rekursverfahren und im Beschwerdeverfahren, der Teilzonenplan U. sei aufzuheben und die betroffenen Liegenschaften seien der Landwirtschaftszone zuzuordnen. Der Gemeinderat Rorschacherberg wies das Begehren ab, soweit er darauf eintrat. Nicht eingetreten ist er gemäss seinen Erwägungen auf den Antrag der Beschwerdeführer, soweit sie einen Antrag auf Änderung des Zonenplans nach Art. 32 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt



BauG) stellten. Der Nichteintretensentscheid wurde damit begründet, einen Anspruch auf Änderung des Zonenplans hätten nur die betroffenen Grundeigentümer, nicht aber deren Nachbarn oder andere Dritte, und überdies könne ein solcher Antrag erst nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit des Planerlasses gestellt werden.

2.1. Die Vorinstanz hielt fest, die Rekurrenten brächten vor, der Teilzonenplan U. sei nichtig und der Gemeinderat sei zu Unrecht nicht auf ihr sinngemäss gestelltes Begehren, die Nichtigkeit des Teilzonenplans festzustellen, eingetreten. Aus den Erwägungen des Entscheids des Gemeinderats ergebe sich aber zweifelsfrei, dass dieser den umstrittenen Erlass als rechtsgültig und damit nicht als nichtig beurteilt habe. Weiter erwog das Baudepartement, Voraussetzung für den Erlass einer Feststellungsverfügung bilde namentlich das Vorliegen eines schutzwürdigen Feststellungsinteresses. Die Interessen eines Gesuchstellers dürften nicht dadurch gewahrt sein, dass alsbald eine gestaltende Verfügung erlassen werden könne. Vorliegend fehle es offenkundig an der Aktualität des Rechtsschutzinteresses, weil im Fall eines auf dem Teilzonenplan basierenden Baugesuchs im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens jederzeit eine gestaltende Verfügung ergehen könne, in der vorfrageweise die Rüge der Nichtigkeit des Teilzonenplans hätte beurteilt werden können. Das für den Erlass einer Feststellungsverfügung erforderliche schutzwürdige Feststellungsinteresse sei damit von vornherein nicht gegeben. Daher habe es der Gemeinderat ohne Rechtsverletzung ablehnen dürfen, auf das von den Rekurrenten zumindest sinngemäss gestellte Feststellungsbegehren einzutreten. Der Rekurs sei folglich abzuweisen. Sodann erweise sich das Verhalten der Rekurrenten auch als überaus widersprüchlich. Der Rekurs wäre zudem selbst dann abzuweisen, wenn ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse anerkannt würde. Das Verfahren für den Erlass des Teilzonenplans sei ordnungsgemäss durchgeführt worden und die gerügten materiellen Mängel des Erlasses seien zum vornherein nicht geeignet, eine Nichtigkeit des Teilzonenplans zu begründen.

2.2. Die Nichtigkeit eines Entscheids ist jederzeit und von sämtlichen rechtsanwendenden Behörden von Amtes wegen zu beachten. Sie kann auch im Rechtsmittelverfahren und selbst im Rechtsöffnungsverfahren geltend gemacht werden (BGE 133 II 366 E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 129 I 361 E. 2). Fehlerhafte Entscheide sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel



besonders schwer ist, wenn er sich als offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar erweist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit. Als Nichtigkeitsgründe fallen vorab funktionelle und sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht (BGE 133 II 366 E. 3.2 mit Hinweis auf BGE 129 I 361 E. 2.1).

Nichtigkeit bedeutet somit absolute Unwirksamkeit eines Verwaltungsaktes. Eine nichtige Verfügung entfaltet keinerlei Rechtswirkungen. Sie ist vom Erlass an (ex tunc) und ohne besondere amtliche Aufhebung als nicht vorhanden und daher als unverbindlich zu betrachten. Daraus ergibt sich, dass die Nichtigkeit einer Verfügung von Amtes wegen zu beachten ist. Wegen Zuwiderhandlung gegen eine nichtige Verfügung kann niemand bestraft werden. Die Nichtigkeit kann jederzeit geltend gemacht werden, was eine förmliche Anfechtung einer Verfügung auf dem Anfechtungsweg aber nicht ausschliesst. Eine nichtige Verfügung kann ausserdem von der erlassenden Behörde jederzeit widerrufen werden (vgl. statt vieler Imboden/Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, 6. Aufl., Basel 1986, Nr. 40 B). Da die Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes jederzeit und von sämtlichen staatlichen Instanzen zu beachten ist, begeht eine Baubehörde eine formelle Rechtsverweigerung, wenn sie in einem Bewilligungsverfahren auf eine sinngemäss geltend gemachte Rüge, der dem Baugesuch zugrunde liegende Quartierplan sei nichtig, nicht eintritt (vgl. BGE 115 Ia 1 ff.). Da nichtige Verfügungen absolut unwirksam sind, ist streng genommen kein Widerruf, sondern eine jederzeit mögliche Feststellung der Nichtigkeit durch die erlassende Behörde vorzunehmen (vgl. Rhinow/Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Ergänzungsband, Basel 1990, Nr. 40 B III d).

2.3. Wie erwähnt, haben die Beschwerdeführer stets die Aufhebung des Teilzonenplans und die Zuweisung des Plangebiets zur Landwirtschaftszone verlangt. Sie machten bereits in der Eingabe an den Gemeinderat Rorschacherberg einleitend und ausdrücklich als Grund für ihre Legitimation die Rüge der Nichtigkeit geltend. Auch im Rekurs brachten sie Nichtigkeitsgründe vor. Der Gemeinderat prüfte allerdings in seiner Verfügung die vorgebrachten formellen und materiellen Mängel und hielt fest, der Plan sei rechtmässig. Somit prüfte er die Nichtigkeitsgründe. Die Vorinstanz ihrerseits qualifizierte das Begehren der Beschwerdeführer als Antrag auf Erlass einer



Feststellungsverfügung. Dies war im Lichte der dargelegten Praxis an sich zulässig, doch widerspricht es dem Wesen der Nichtigkeit, für die entsprechende Rüge ein schutzwürdiges Feststellungsinteresse zu verlangen. Es ist ja gerade ein Hauptmerkmal der Nichtigkeit, dass sie von jedermann und jederzeit gerügt werden kann und wie erwähnt von sämtlichen staatlichen Instanzen in sämtlichen Verfahrensstadien zu berücksichtigen ist. Da die Beschwerdeführer ein förmliches Begehren um Aufhebung eines Erlasses gestellt hatten, ging es nicht an, dieses Begehren als Antrag auf Erlass einer Feststellungsverfügung umzudeuten und dafür auch noch besondere Legitimationsvoraussetzungen zu verlangen. Da im Ergebnis aber auch die Vorinstanz die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe materiell geprüft hat (E. 3), wurde die Rechtsstellung der Beschwerdeführer durch das Vorgehen der Vorinstanz nicht beeinträchtigt.

2.4. Aus dem Gesagten folgt, dass auf die vorgebrachten Nichtigkeitsgründe einzutreten ist.

3. Wie erwähnt, sind Entscheide nach der bundesgerichtlichen Praxis nur dann nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer ist, wenn er sich als offensichtlich oder zumindest als leicht erkennbar erweist und die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet wird. Inhaltliche Mängel einer Entscheidung führen nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit (BGE 113 II 366). Die Grenzziehung zwischen Nichtigkeit und Anfechtbarkeit wird nach Massgabe einer teleologischen Rechtsauslegung, einer Interessenabwägung vorgenommen. Nichtigkeit tritt erst dann ein, wenn die Verletzung der in Frage stehenden Vorschrift schwerer wiegt als die sich aus der Unwirksamkeit der Anordnung ergebende Beeinträchtigung der Rechtssicherheit und des handlungsökonomischen staatlichen Interesses.

3.1. Die Beschwerdeführer bringen vor, der Nichteintretensentscheid stelle eine Rechtsverweigerung dar. Dies ist nach dem Gesagten zwar insofern zutreffend, als die Vorinstanz die Voraussetzung eines besonderen Feststellungsinteresses bejahte. Allerdings haben sowohl der Gemeinderat als auch das Baudepartement keinen Nichteintretensentscheid erlassen, sondern die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Nichtigkeitsgründe materiell geprüft. Insofern erfuhren die Beschwerdeführer keine Beeinträchtigung ihrer Rechtsstellung.



3.2. Weiter machen die Beschwerdeführer geltend, das Baudepartement habe den Nichtigkeitsvorwurf in eine formale und eine materielle Rüge aufgeteilt. Eine solche abstrakte Beurteilung bei zweigeteilter Betrachtungsweise sei unzulässig. Das Baudepartement hätte vielmehr auf die geltend gemachten Mängel der Zonenplanänderung eintreten und sie als Ganzes unter dem Aspekt des Evidenzprinzips beurteilen müssen.

Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben, da die vorgebrachten Gründe weder in formeller noch in materieller Hinsicht schwerwiegende Mängel darstellen, welche eine Nichtigkeit begründen.

3.2.1. Die Beschwerdeführer machen in formeller Hinsicht unter Berufung auf BGE 104 Ia 65 geltend, die betroffenen Grundeigentümer seien beim Erlass und damit auch bei der Änderung eines kommunalen Zonenplanes anzuhören. Dazu ist festzuhalten, dass jenes Urteil des Bundesgerichts vor dem Erlass des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) erging. Art. 33 RPG sieht ausdrücklich vor, dass Nutzungspläne öffentlich aufgelegt werden und keine individuelle Anhörung jedes einzelnen Grundeigentümers erfolgt (vgl. Waldmann/Hänni, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 15 zu Art. 33 RPG). Die öffentliche Auflage erfolgte im Streitfall korrekt. Die Beschwerdeführer waren als Grundeigentümer oder Nachbarn vom Teilzonenplan U. betroffen. Soweit sie als Stimmberechtigte bzw. Nachbarn einen Anspruch auf Information hatten, wurde ihnen dieser mit der öffentlichen Auflage und mit der Publikation der Referendumsvorlage gewährt. Dabei spielt es keine Rolle, ob sie in der Gemeinde wohnten oder nicht. Grundeigentümer mit auswärtigem Wohnsitz sind gehalten, sich über die kommunalen Publikationsmittel zu informieren. Von formellen Mängeln beim Erlass des Teilzonenplans kann unter diesen Umständen nicht im Ernst gesprochen werden. Auch ist eine Orientierung im Vorfeld der Planung nicht vorgeschrieben (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 7 zu Art. 33 RPG). Nichtig wäre ein Nutzungsplan allenfalls, wenn er überhaupt nicht publiziert worden wäre (Waldmann/Hänni, a.a.O., Rz. 12 zu Art. 33 RPG mit Hinweis auf BGE 114 Ib 184).

Fehl geht weiter die Rüge, das Gleichbehandlungsprinzip sei krass verletzt worden, indem S. und Z. bei der Planung angehört worden seien bzw. S. sogar ein



Mitspracherecht gewährt worden sei. Zu dieser Rüge ist Z. als Beschwerdeführerin nach dem Grundsatz des Verbots widersprüchlichen Verhaltens ("venire contra factum proprium") ohnehin nicht berechtigt. Widersprüchlich ist die Argumentation der Beschwerdeführer auch deshalb, weil sie rügen, sie selbst seien ungenügend angehört worden, während sie eine Anhörung der direkt vom Teilzonenplan betroffenen Grundeigentümer als Nichtigkeitsgrund rügen. Es ist nicht unzulässig, dass bei der Planung die Interessen der Grundeigentümer auch Berücksichtigung finden. Inwiefern der Grundsatz der Rechtsgleichheit verletzt sein soll, ist unerfindlich.

3.2.2. Bei der Planung kommt der kommunalen Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Dieser wurde im Rahmen der kantonalen Genehmigung des Zonenplans überprüft. Grundsätzlich mag es fragwürdig erscheinen, wenn bei der Zonenplanung auf private Interessen einzelner Grundeigentümer in vergleichsweise erheblichem Masse Rücksicht genommen wird. Dies allein lässt aber eine Nutzungsplanung weder als fehlerhaft noch als rechtswidrig, geschweige denn als nichtig erscheinen. Hinzu kommt, dass der Teilzonenplan nicht nur im Interesse von S. lag. Auch das Grundstück der Beschwerdegegnerin 1 wurde eingezont. Die kantonale Genehmigungsbehörde verfügte im übrigen über die notwendigen tatsächlichen Grundlagen, um die planerischen Aspekte umfassend zu prüfen. Aus der Vernehmlassung des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation vom 6. September 2010 an die Vorinstanz geht hervor, welche planerischen Kriterien berücksichtigt worden sind. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführer zur Person und zur Unternehmung des Beschwerdegegners 2 ist nicht näher einzugehen. Diese Aspekte sind raumplanerisch irrelevant, zumal es sich beim bewilligten Wohnhaus des Beschwerdegegners 2 um ein Einfamilienhaus mit einem einzigen Arbeitsplatz für den Bewohner handelt. Auch auf die früheren Baubewilligungsverfahren muss nicht näher eingegangen werden; diese waren Gegenstand anderer Verfahren, und die letzte Baubewilligung wurde vom Verwaltungsgericht im Beschwerdeentscheid vom 12. April 2011 bestätigt. Ob der streitige Plan auch erlassen worden wäre, wenn eine andere Person als der Beschwerdegegner 2 Interesse am Kauf des Grundstücks bekundet hätte, kann zwar mit guten Gründen bezweifelt werden. Solche Aspekte sind aber Teil des kommunalen Ermessensspielraums, und selbst stossende Privilegierungen einzelner Personen im Rahmen von Nutzungsplanungen begründen keine Nichtigkeit.



Der Einwand der Beschwerdeführer, die Einzonung sei rechtlich fragwürdig, ist zwar nicht von der Hand zu weisen. Da gegen die Einzonung aber keine Rechtsmittel ergriffen wurden und sie von der kantonalen Behörde genehmigt wurde, kann sie mit ordentlichen Rechtsmitteln nicht mehr angefochten werden. Selbst stossende oder rechtlich fragwürdige Einzonungen werfen allenfalls die Frage nach der Anfechtbarkeit der Nutzungsplanung auf, begründen aber keine Nichtigkeit.

3.3. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass beim Teilzonenplan U. weder in formaler noch in inhaltlicher Hinsicht von Nichtigkeit gesprochen werden kann. Die Beschwerde ist offensichtlich unbegründet und demzufolge abzuweisen.

4. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zu Lasten der Beschwerdeführer (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidungsgebühr von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Art. 7, Ziff. 222 Gerichtsostenverordnung, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist zu verrechnen.

Ausseramtliche Kosten sind nicht zu entschädigen. Die Beschwerdeführer sind unterlegen (Art. 98bis VRP), die Beschwerdegegner haben sich am Verfahren nicht beteiligt und die Beschwerdebeteiligte hat keinen entsprechenden Antrag gestellt und im übrigen auch keinen Anspruch auf Entschädigung (vgl. R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss. St. Gallen 2004, S. 176).

**Demnach hat das Verwaltungsgericht**

**zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.



## St.Galler Gerichte

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 3'000.-- bezahlen die Beschwerdeführer unter Verrechnung des geleisteten Kostenvorschusses in gleicher Höhe.

3./ Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführer (durch Rechtsanwältin lic. iur. F.)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin 1
- den Beschwerdegegner 2
- die Beschwerdebeteiligte (durch Fürsprecher C.)

am:

Rechtsmittelbelehrung:



Sofern eine Rechtsverletzung nach Art. 95 ff. BGG geltend gemacht wird, kann gegen diesen Entscheid gestützt auf Art. 82 lit. a BGG innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.