



Fall-Nr.: B 2018/205
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 08.01.2019
Entscheiddatum: 08.01.2019

Entscheid Verwaltungsgericht, 08.01.2019

Festsetzung der amtlichen Kosten und der Parteientschädigung nach Rückweisung durch das Bundesgericht. Art. 95 und 98 VRP (sGS 951.1). Rückweisung der Sache an die Baubehörde zur Prüfung der Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Art. 130 Abs. 2 BauG, neu Art. 158 und 159 des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1), (Verwaltungsgericht, B 2018/205).Entscheid vom 8. Januar 2019

Besetzung

Abteilungspräsident Eugster; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner;
Gerichtsschreiber Schmid

Verfahrensbeteiligte

A. AG, vertreten durch B.,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Holenstein, Villa Bianchi,
Brunnenstrasse 27, Postfach 1112, 8610 Uster,

gegen

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

Vorinstanz,



St.Galler Gerichte

C.__,

Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändli, Breitenstrasse 16, 8852 Altendorf,

Politische Gemeinde D.__,

Beschwerdebeteiligte,

Gegenstand

**Neubeurteilung nach Rückweisung vom Bundesgericht betreffend Baubewilligung
(Umnutzung Scheune zu Lagerraum für den Skiliftbetrieb)**

Das Verwaltungsgericht stellt fest:

A.

a. Die A.__ AG, ist Eigentümerin des 60'131 m² grossen Grundstücks Nr. 5, Grundbuch Gemeinde D.__ Auf dem Grundstück befinden sich zwei Skiliftanlagen und die Scheune mit einer Grundfläche 252 m². Das Grundstück ist gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde D.__ vom 28. Oktober 2004 der Landwirtschaftszone zugeteilt und mit der Zone Skiabfahrts- und Skiübungsgelände überlagert. Mit Baugesuch vom 14. August 2014 ersuchte die A.__ AG um Bewilligung der Umnutzung der Scheune als Lagerraum für Skiliftmaterial. Gegen das Baugesuch erhob C.__ innerhalb der Auflagefrist Einsprache. Nach Durchführung eines Augenscheins durch das Bauamt D.__ am 10. November 2014 sowie einer Ortsbegehung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) am 4. Dezember 2014 erteilte das AREG am 19. Januar 2015 seine Zustimmung zur temporären Umnutzung des oberen Teils und rund eines Drittels der Fläche im unteren Teil der Scheune (nichtlandwirtschaftlich benötigte Fläche). Bezüglich der Umnutzung von rund zwei Dritteln der Fläche des unteren Teils der Scheune (landwirtschaftlich benötigte Fläche) verweigerte es seine Zustimmung. Es



St.Galler Gerichte

hielt überdies fest, sofern keine baubewilligungspflichtigen Massnahmen erforderlich seien, dürften aus raumplanungsrechtlicher Sicht auch Pistenfahrzeuge in der Scheune abgestellt werden. Zur Sicherung der Zweckbestimmung ordnete es eine im Grundbuch einzutragende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung „befristete Baubewilligung/Vorbehalt geänderte Verhältnisse“ an. Mit E-Mail vom 24. März 2015 gab das AREG dem Bauamt bekannt, dass sich seine Zustimmung lediglich auf eine Umnutzung ohne bauliche Massnahmen beziehe. Einer Torverbreiterung habe es nicht zugestimmt. Aufgrund eines gleichentags durchgeführten Augenscheins kam das Bauamt zum Schluss, dass keine bewilligungspflichtigen Bauarbeiten durchgeführt worden seien. Die Baukommission der Gemeinde D.___ bewilligte mit Beschluss vom 30. März 2015 das Baugesuch und wies die Einsprache ab.

b. Gegen diesen Beschluss erhob C.___, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Roger Brändle, Altendorf, am 16. April 2015 Rekurs. Nach Durchführung eines Augenscheins hiess das Baudepartement des Kantons St. Gallen den Rekurs 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.

B. Gegen diesen Entscheid erhob die A.___ AG, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Markus Holenstein, Uster, mit Eingabe vom 7. Juni 2016 Beschwerde mit den Anträgen, der Entscheid sei aufzuheben und die nachgesuchte Baubewilligung sei in Bestätigung des Baukommissionsbeschlusses vom 30. März 2015 zu erteilen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, auch für das vorangehende Rekursverfahren, zulasten des Beschwerdegegners. Das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen hiess die Beschwerde mit Entscheid B 2016/125 vom 18. Januar 2018 gut, soweit es darauf eintrat.

C. Die hiergegen von C.___ erhobene Beschwerde hiess das Bundesgericht mit Urteil 1C_131/2018 vom 27. August 2018 gut, hob den verwaltungsgerichtlichen Entscheid auf und verweigerte die Baubewilligung für die Umnutzung der Scheune auf Parzelle Nr. 5. Es wies die Sache zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens sowie zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an das Verwaltungsgericht zurück (act. G 1).



Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:

1. Im Urteil vom 27. August 2018 führte das Bundesgericht aus, dass die Scheune für die vorgenommene Zweckänderung durch die baulichen Arbeiten in ihrer Substanz verändert worden sei und es sich bei den durchgeführten Arbeiten nicht nur um bewilligungsfreien Unterhalt handle. Dies sei im Rahmen einer blossen Umnutzung ohne bauliche Massnahmen im Sinn von Art. 24a des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700) nicht zulässig. Die vorgenommenen baulichen Massnahmen zur Umnutzung der Scheune in ein Materiallager für den Skibetrieb seien nach Art. 22 Abs. 1 RPG baubewilligungspflichtig und würden damit eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24a RPG ausschliessen. Da die Voraussetzungen für eine Bewilligung im Sinne von Art. 24a RPG kumulativ erfüllt sein müssten, könne vorliegend offenbleiben, wie es sich mit den weiteren Anforderungen verhalte. Die Baubewilligung sei zu verweigern und die Sache sei zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens sowie zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

2. Die Vorinstanz (Baudepartement) hatte in dem vom Bundesgericht inhaltlich bestätigten Rekursentscheid vom 23. Mai 2016 festgehalten, sofern die Beschwerdeführerin die Scheune keiner anderen (zonenkonformen) Nutzung mehr zuführe, werde die Beschwerdebeteiligte als Nächstes die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach Art. 130 Abs. 2 des Baugesetzes (BauG; gültig gewesen bis 30. September 2017) zu prüfen haben, wobei zu berücksichtigen sein werde, dass die baulichen Massnahmen jeweils in Rücksprache mit dem Bauamt erfolgt seien. Sollte sich ein Rückbau aus diesem Grund als unverhältnismässig erweisen, wäre ein entsprechendes Nutzungsverbot zu prüfen (act. G 2 [B 2016/125]). Nachdem erstinstanzlich die Beschwerdebeteiligte für den Entscheid über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sachlich zuständig ist (Art. 130 Abs. 2 BauG, neu Art. 158 und 159 des Planungs- und Baugesetzes, sGS 731.1), erscheint es mit Blick auf die Wahrung des Instanzenzuges sachgerecht, die Angelegenheit zur Prüfung der Wiederherstellungsfrage an sie zurückzuweisen.



3. Nach Art. 95 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, VRP) hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die amtlichen Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Dementsprechend sind die amtlichen Kosten des Verfahrens vor dem Verwaltungsgericht (CHF 3'500) der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Der für dieses Verfahren geleistete Kostenvorschuss von CHF 3'500 ist zu verrechnen.

Für die amtlichen und ausseramtlichen Kosten des Rekursverfahrens vor dem Baudepartement gelten die Ziffern 2 bis 5 des Rekursentscheides vom 23. Mai 2016.

4. Nach Art. 98 Abs. 1 VRP besteht im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht Anspruch auf Ersatz der ausseramtlichen Kosten, welche den am Verfahren Beteiligten gemäss Art. 98bis VRP nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt werden. Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272, ZPO) über die Parteientschädigung finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

Der Beschwerdegegner hat im verwaltungsgerichtlichen Verfahren vollumfänglich obsiegt. Das Verwaltungsgericht spricht bei Fehlen einer Kostennote praxisgemäss Pauschalentschädigungen nach Ermessen gemäss Art. 6 und Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten – in der bis Ende 2018 gültigen Fassung – zu (sGS 963.75, HonO). Mit Blick auf vergleichbare Verfahren und unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse ist vorliegend eine Entschädigung des Beschwerdegegners mit CHF 2'500 zuzüglich 4% Barauslagen (= CHF 100) angemessen. Die Mehrwertsteuer wird zu dem bis Ende 2017 gültigen Satz von 8% dazu gerechnet (Art. 29 HonO).

5. 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. Die Angelegenheit wird zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an die Beschwerdebeteiligte zurückgewiesen.



2. Für die amtlichen und ausseramtlichen Kosten des Rekursverfahrens gelten die Ziffern 2 bis 5 des Entscheides Nr. 23/2016 des Baudepartements vom 23. Mai 2016.
3. Die Beschwerdeführerin bezahlt amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 3'500 unter Verrechnung des von ihr geleisteten Kostenvorschusses von CHF 3'500.
4. Die Beschwerdeführerin entschädigt den Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren mit CHF 2'500, zuzüglich Barauslagen (CHF 100) und 8% Mehrwertsteuer.
5. Für diesen Entscheid werden weder amtliche Kosten erhoben noch ausseramtliche Kosten entschädigt.

Der Abteilungspräsident

Der Gerichtsschreiber

Eugster

Schmid