Publikationsplattform

Kanton St.Gallen und St.Galler Gemeinden

Fall-Nr.:	18-6588
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	28.02.2020
Entscheiddatum:	14.02.2020

BDE 2020 Nr. 10

Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG. Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt. Das Recht der Baubehörde einen Abbruch zu verfügen, ist nach der Praxis des Bundesgerichtes grundsätzlich auf dreissig Jahre nach Erstellung befristet. Im vorliegenden Fall ist die dreissigjährige Verwirkungsfrist verstrichen. Aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen ist ein Abbruch dennoch angezeigt.

BDE 2020 Nr. 10 finden Sie im angehängten PDF-Dokument

© Kanton St.Gallen 2026

Kanton St.Gallen
Baudepartement

18-6588

Entscheid Nr. 10/2020 vom 14. Februar 2020

Rekurrentin

Miteigentümergemeinschaft A.___, bestehend aus:
- B.___
- C.___
- D.___

vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt, St.Galler-Strasse 99, 9201 Gossau

gegen

Vorinstanz

Baukommission Z.___

Rekursgegnerin

Stiftung E.___
vertreten durch F.___

Betreff

Nachträgliches Baugesuch (Umbau Forsthütte)

Sachverhalt

A.
B.___, C.___ und D.___, sind je zu einem Drittel Miteigentümer des Grundstücks Nr. 001, Grundbuch Z.___. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.___ ausserhalb der Bauzone und ist grösstenteils als Wald verzeichnet. Die Waldfläche beträgt etwa 3,8 ha. Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Waldlichtung, welche der Grünzone zugewiesen ist. Gemäss der geltenden Schutzverordnung der Gemeinde Z.___ (abgekürzt SchutzV) wird das Grundstück Nr. 001 dem Lebensraum-Kerngebiet zugeteilt. Bei der Waldlichtung handelt es sich sodann um einen sog. Biotopverbund sowie um ein Naturschutzgebiet (Magerwiese). Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Waldentwicklungsplan (nachfolgend WEP). Nach dem WEP Plan 1 (Wald mit Vorrangfunktionen) befindet sich das Grundstück in einem Wald mit Vorrangfunktion "Schutz vor Naturgefahren". Nach dem WEP Plan 2 (Wald und Objekte mit spezieller Funktion) befindet sich das Grundstück im Gebiet Y.___.

B.
a) Innerhalb dieser Grünzone befindet sich die Forsthütte Vers.-Nr. 002, welche über die nicht ausparzellierte G.___strasse (Gemeindestrasse 3. Klasse) erschlossen ist. Die Forsthütte wurde von der Gemeinde Z.___ am 8. Februar 1974 bewilligt. Gemäss den bewilligten Plänen besteht die Forsthütte aus einem Aufenthaltsraum (5,40 m auf 4,60 m) samt Kochstelle. Nordwestlich an den Aufenthaltsraum angebaut befindet sich ein offenes aber gedecktes Holzlager. Die Baubewilligung schreibt ausdrücklich vor, dass die Forsthütte lediglich für forstliche Zwecke genützt werden dürfe:

> […]
>
> 3. Die Bewilligung zur Erstellung dieser Forsthütte wird ausdrücklich nur für forstliche Zwecke erteilt. Es dürfen insbesondere keine Einrichtungen und Vorkehrungen getroffen werden, die einen längerdauernden Aufenthalt von Personen in dieser Forsthütte möglich machen würden, z.B. Schlafstellen, Sanitäre Einrichtungen wie Toiletten, Waschgelegenheiten usw. Der Aufenthaltsraum darf nur Personen dienen, die den Wald bewirtschaften und vor allem bei schlechtem Wetter in der Hütte Schutz finden können. Die Forsthütte darf aber nicht als Aufenthalt zwecks Verbringung der Freizeit z.B. Ferien, Wochenende usw. benützt werden.

b) Nach Erteilung der Baubewilligung wurde die Forsthütte errichtet. Der genaue Fertigstellungszeitpunkt ist nicht bekannt, jedoch wurde die Forsthütte im Schätzungskataster aus dem Jahr 1977 vermerkt.

c) Mit Schreiben vom 10. November 1988 wandte sich H.___ (nachfolgend Anzeiger) von der Strassenkooperation G.___strasse an das damalige kantonale Planungsamt und ersuchte um Prüfung der Rechtmässigkeit der erstellten Forsthütte. Er brachte vor, dass der damalige Bauherr, I.___ (sel.), die Forsthütte ohne Bewilligung um einen Anbau, eine Garage, eine Toilette und eine Jauchegrube erweitert habe. Diese Umfunktionierung stelle eine eindeutige Zweckentfremdung dar. Sodann habe der damalige Bauherr einen Bach auf einer Länge von 30 bis 40 m eingedolt. Die Angelegenheit habe der Anzeiger bereits im Jahr 1984 dem Kreisforstamt St.Gallen unterbreitet.

d) Das kantonale Planungsamt leitete die Anzeige an das damals zuständige Amt für Umweltschutz (AFU) weiter. Dieses führte am 13. Januar 1989 vor Ort einen Augenschein durch. Mit Schreiben vom 7. Februar 1989 teilte das AFU dem Anzeiger mit, es sei erwiesen, dass der Gemeinderat Z.___ die erforderlichen Bewilligungen bereits im Jahr 1974 erteilt hätte. Von einer Zweckentfremdung könne daher nicht gesprochen werden. Lediglich die Bacheindolung sei ohne die erforderliche Bewilligung erteilt worden. Der Bauherr sei anlässlich des Augenscheins aufgefordert worden, die nötige Bewilligung einzuholen.

e) Am 23. November 1989 führte das AFU erneut einen Augenschein durch und stellte fest, dass die geforderten Bedingungen erfüllt seien und der eingedolte Bach wieder offen fliesse.

C.

a) Im April 2011 gelangten die damaligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 001 an das Landwirtschaftsamt und beantragten die Prüfung, ob das Grundstück aus dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11; abgekürzt BGBB) entlassen werden könne. Das Landwirtschaftsamt teilte den Eigentümern mit, dass gemäss Art. 4a Abs. 2 der eidgenössischen Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.110; abgekürzt VBB) der Entscheid über die Nichtanwendbarkeit des BGBB eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Teilverfügung voraussetze, in welcher die Rechtmässigkeit der Nutzung der betreffenden Bauten und Anlagen festgestellt werde.

b) Mit raumplanungsrechtlicher Zwischenverfügung vom 31. Juli 2012 teilte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) mit, dass die Forsthütte zwar durch den Gemeinderat Z.___ am 8. Februar 1974 bewilligt worden sei. Die erforderliche Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde liege jedoch nicht vor, weshalb das nachträgliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei. In diese Beurteilung seien nicht nur die Bauten und Anlagen, welche auf Grundlage der Baubewilligung aus dem Jahr 1974 erstellt worden seien, einzubeziehen. Es seien auch sämtliche baulichen Veränderungen (Erstellung eines Anbaus, einer Garage, Einbau einer Toilette und eines Cheminées sowie einer Jauchegrube für Stapelung der Abwässer) und die allfällige Nutzungsänderung zu berücksichtigen.

c) Mit Schreiben vom 7. August 2012 teilte die Gemeinde Z.___ den Eigentümern mit, dass ungeachtet des Abparzellierungsgesuchs das nachträgliche Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei. Am 14. August 2013 nahm das AREG unter Beisein der Gemeinde sowie der Eigentümer einen Augenschein vor Ort.

D.

a) Am 21. Mai 2017 reichte die Miteigentümergemeinschaft A.___, welche zwischenzeitlich das Eigentum am Grundstück Nr. 001 erworben hatte, bei der Gemeinde Z.___ ein nachträgliches Baugesuch ein. Das Baugesuch umfasste die baulichen Änderungen, namentlich den Einbau einer Stande im Untergeschoss, die tiefere Ausführung des Vordachs auf der Südwestseite, die Verkleidung des Holzunterstands, den Einbau einer Toilette sowie die Öffnung des Untergeschosses, damit dieses als Geräteraum und Garage genutzt werden könne.

b) Innert der Auflagefrist vom 20. Juni bis 3. Juli 2017 erhob unter anderem die Stiftung E.___, vertreten durch F.___ Einsprache gegen das Bauvorhaben. In der Einsprache wurde vorgebracht, dass die Baubewilligung aus dem Jahr 1974 nichtig sei, da das AREG dem Bauvorhaben nie zugestimmt habe. Eine nachträgliche Baubewilligung für die Forsthütte sei weder gestützt auf das eidgenössische Waldgesetz (SR 921.0; abgekürzt WaG) noch auf das eidgenössische Raumplanungsgesetz (SR 700; abgekürzt RPG) möglich. Entsprechend sei das nachträgliche Baugesuch abzuweisen und der rechtmässige Zustand wiederherzustellen.

c) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 18. April 2018 stellte das AREG fest, dass die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 in formelle Rechtskraft erwachsen sei. Weiter verweigerte das AREG die Zustimmung zur Baubewilligung für die Umnutzung der Forsthütte und die baulichen Erweiterungen. Es sei offensichtlich, dass die vorliegend zu beurteilenden Massnahmen nicht auf einen Standort in einer Waldlichtung ausserhalb der Bauzone angewiesen seien. Rückblickend sei seit Beginn beabsichtigt gewesen, die Forsthütte auch zu Aufenthaltszwecken zu nutzen und baulich entsprechend auszugestalten. Ein solches Vorgehen sei sowohl aufgrund des rechtswidrigen baulichen Zustands wie auch aufgrund der entgegenstehenden öffentlichen Interessen nicht zustimmungsfähig.

d) Mit Beschluss vom 17. September 2018 erliess die Baukommission Z.___ folgenden Bau- und Einspracheentscheid:

1. Die Einsprache der Stiftung E.___ wird gutgeheissen.

2. Die Baubewilligung für die Umnutzung der Forsthütte und die bauliche Erweiterung der Forsthütte wird verweigert.

3. Die Miteigentümergemeinschaft A.___ hat die Forsthütte Vers.-Nr. 002 auf Grundstück Nr. 001 innert

6 Monaten seit Rechtskraft dieses Entscheids vollständig abzubrechen und die entstehende Freifläche zu renaturieren.

4. Für den Fall, dass die gesetzte Frist ungenutzt verstreicht, wird die Ersatzvornahme angedroht.

5. Für den Fall, dass die gesetzte Frist ungenutzt verstreicht, wird die Ungehorsamsstrafe nach Art. 292 StGB angedroht: *Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf Strafandrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft.*

6. Die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des Amts für Raumentwicklung und Geoinformation vom 18. April 2018 bildet integrierenden Bestandteil.

7. Die Gebühr dieses Entscheids beträgt Fr. 1'000.00.

8. Es werden keine ausseramtlichen Kosten zugesprochen.

E.

a) Gegen diesen Beschluss erhob die Miteigentümergemeinschaft A.___, vertreten durch lic.iur. Thomas Stadelmann, Rechtsanwalt, Gossau, mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 2. November 2018 werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Ziffern 1, 3, 4, 5 und 7 des Entscheids der Baukommission Z.___ vom 17. September 2018 seien vollumfänglich aufzuheben und es sei von der Anordnung jeglicher Wiederherstellungsmassnahmen gänzlich abzusehen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprecherin, evtl. zulasten der Vorinstanz bzw. des Staates.

Zur Begründung wird geltend gemacht, das AREG habe in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung festgestellt, dass die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 in formelle Rechtskraft erwachsen sei. Die Vorinstanz habe die Wirkung der formellen Rechtskraft der ursprünglichen Baubewilligung verkannt, indem sie die Wiederherstellung der formell rechtskräftig bewilligten Bauteile verfügt habe. Sodann sei der Wiederherstellungsanspruch des Staates längst abgelaufen und verwirkt. Darüber hinaus verletze die angeordnete Wiederherstellung auch das Verhältnismässigkeitsprinzip.

b) Mit Vernehmlassung vom 26. November 2018 beantragt die Vorinstanz den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass nicht auf die in formelle Rechtskraft erwachsene Baube-

willigung vom 8. Februar 1974 abzustellen sei. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei vielmehr entscheidend, dass die ausdrücklichen Auflagen und Bedingungen der rechtskräftigen Baubewilligung offenkundig missachtet beziehungsweise in betrügerischer Absicht umgangen worden seien. Entsprechend könne sich die bösgläubige Rekurrentin auch nicht auf die Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs berufen. Denn die Verwirkung des Wiederherstellungsanspruchs baue auf dem Grundsatz des Vertrauensschutzes auf.

c) Mit Vernehmlassung vom 30. November 2018 beantragt die Rekursgegnerin den Rekurs unter Kostenfolge abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, dass die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 aufgrund der fehlenden Zustimmung der kantonalen Behörde nichtig sei. Entsprechend sei die Forsthütte formell und materiell rechtswidrig. Es sei daher die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht nur in Bezug auf die seither ohne Baubewilligung vorgenommenen Erweiterungen und Umnutzungen, sondern in Bezug auf die gesamte Baute zu verfügen. Die Forsthütte, welche vermietet und zwecks Verbringung der Freizeit genutzt werde, stehe in erheblichem Widerspruch zu den Schutzzielen der Schutzverordnung, des Richtplans und des Waldentwicklungsplans. Es bestünden damit gewichtige öffentliche Interessen für einen Rückbau der Forsthütte, selbst wenn diese seit mehr als dreissig Jahren rechtwidrig Bestand habe.

d) Mit koordinierter Vernehmlassung vom 5. Februar 2019 führt das AREG aus, dass die vom Bundesgericht als nichtig beurteilten Baubewilligungen ausnahmslos dem seit 1. Januar 1980 geltenden RPG zugrunde lagen. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum RPG könne nicht auf die zwischen 1. Juli 1972 und 31. Dezember 1979 gestützt auf die damalige Gewässerschutzgesetzgebung erteilten Baubewilligungen angewendet werden. Denn der Regierungsrat habe im wegweisenden Rekursentscheid vom 6. Juni 1979 (GVP 1979 Nr. 52) entschieden, dass die fehlende Zustimmung unter Geltung der Gewässerschutzgesetzgebung in der Regel zur Anfechtung der Baubewilligung führe und nicht deren Nichtigkeit zur Folge habe. Die am 8. Februar 1974 erteilte Baubewilligung weise keine derart schwerwiegenden Mängel auf, dass von Nichtigkeit auszugehen sei. Entsprechend habe das AREG zu Recht in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 18. April 2018 die formelle Rechtskraft der Baubewilligung festgestellt. Die Festbänke und die reichlichen Platzverhältnisse liessen darauf schliessen, dass die Forsthütte von grösseren Personengruppen zu Freizeitzwecken genutzt werde. Die öffentlichen Interessen betreffend den Schutzzielen gemäss Richtplan, Schutzverordnung der Vorinstanz sowie dem Waldentwicklungsplan würden die privaten Interessen der Rekurrentin bei weitem überwiegen. Hierfür spreche auch der Mitbericht des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) vom 24. Januar 2019. Die Rekursinstanz habe zu entscheiden, welche baulichen Wiederherstellungsmassnahmen und gegebenen-

falls welche Verhaltensanweisungen geeignet, erforderlich und verhältnismässig seien, um die rechtswidrige Nutzung zu beseitigen bzw. in Einklang mit den Bau- und Schutzvorschriften zu bringen.

e) Mit Schreiben vom 2. April 2019 ersucht die Rekurrentin um Fristansetzung für die Einreichung einer weiteren Stellungnahme. Sodann beantragt sie die Edition des Bauabnahmeprotokolls.

f) Mit Schreiben vom 3. April 2019 reicht die Rekursgegnerin eine weitere Stellungnahme ein und begründet ihr Kostenbegehren. Sodann bringt sie vor, dass die Auffassung des AREG – wonach die erteilte Baubewilligung lediglich anfechtbar sei – der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung widerspreche. Mit Blick auf VerwGE B 2015/131 vom 30. Mai 2017 sei davon auszugehen, dass die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 nichtig sei. Die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wögen – wie der Mitbericht des ANJF zeige – höher als die privaten Interessen. Schliesslich stellt die Rekursgegnerin ein Gesuch um Einsicht in jene Unterlagen, auf welche das AREG in Ziffer 2d.) seiner Vernehmlassung verweise.

g) Mit Schreiben vom 8. April 2019 teilt der zuständige Sachbearbeiter den Beteiligten mit, dass bezüglich der Forsthütte kein Abnahmeprotokoll bestehe und eine Edition daher auch nicht möglich sei.

h) Mit Schreiben vom 12. April 2019 präzisiert die Rekursgegnerin ihr Akteneinsichtsgesuch, woraufhin der zuständige Sachbearbeiter der Rekursgegnerin – wie auch den übrigen Beteiligten – die verlangten Akten zustellte.

i) Mit Schreiben vom 25. April 2019 reicht die Rekurrentin eine weitere Stellungnahme ein. Die Rekurrentin würde an ihrer bisherigen Sachverhaltsdarstellung festhalten. Sie gehe nach wie vor davon aus, dass die baulichen Änderungen entweder direkt im Zuge der Erstellung der Forsthütte im Jahr 1974 oder zeitnah nach der Bauabnahme im Jahr 1976 stattgefunden haben müssten. Anders lasse sich dies aus bautechnischer Sicht nicht erklären. Weiter bestreitet die Rekurrentin, dass die Forsthütte als Ferienhaus genutzt werde. Die Forsthütte sei zur Bewirtschaftung des Walds geplant, gebaut und so auch genutzt worden. Das AFU habe bereits im Jahr 1989 festgestellt, dass der Gemeinderat die erforderlichen Baubewilligungen erteilt habe und von einer Zweckentfremdung nicht gesprochen werden könne. Das AREG habe überzeugend dargelegt, dass die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 bloss anfechtbar gewesen und längst in Rechtskraft erwachsen sei. Die Verwirkungsfrist von dreissig Jahren sei längstens abgelaufen und es könne keine Rede davon sein, dass der Schutz von Polizeigütern – und schon gar nicht von baupolizeilichen Gütern im engeren Sinn – eine Wiederherstellung rechtfertigen würden.

j) Mit E-Mail vom 26. April 2019 stellt die Rekursgegnerin ein weiteres Akteneinsichtsgesuch, worauf die Beteiligten mit den entsprechenden Unterlagen bedient wurden.

k) Mit E-Mail vom 7. Juni 2019 stellt die Rekursgegnerin ein erneutes Akteneinsichtsgesuch. Mit Schreiben vom 19. Juni 2019 stellte der zuständige Sachbearbeiter den Beteiligten sämtliche Akten in Zusammenhang mit der aufsichtsrechtlichen Anzeige vom 10. November 1988 zu. Sodann wurde den Beteiligten eine letztmalige Frist für die Einreichung einer weiteren Stellungnahme gesetzt.

l) Mit Schreiben vom 27. Juni 2019 reicht die Rekursgegnerin eine weitere Stellungnahme ein. Die Vorinstanz habe die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands durch Abbruch der Forsthütte als verhältnismässig beurteilt. Daran ändere nichts, dass das AFU als die damals zuständige kantonale Stelle spätestens seit dem Jahr 1988 Kenntnis von der unrechtmässig erstellten Forsthütte gehabt habe. Entscheidend sei, dass die Forsthütte vermietet und zwecks Verbringung der Freizeit genutzt werde. Damit liege heute eine erhebliche Zweckentfremdung vor, welche gemäss den Feststellungen des AFU zumindest in dieser Form im Jahr 1988 noch nicht bestanden habe.

m) Mit Schreiben vom 18. Juli 2019 reicht die Rekurrentin in Ausübung des Replikrechts eine weitere Stellungnahme ein, in welcher die Nutzung der Forsthütte zu Freizeitzwecken bestritten wird.

n) Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 nimmt die Rekursgegnerin Abstand vom Antrag auf vollständigen Abbruch der Forsthütte. Sie präzisierte, dass sie lediglich den Rückbau der nachträglich und unrechtmässig vorgenommenen baulichen Massnahmen, d.h. Entfernung der sanitären Einrichtungen (WC), Umfassungswände, Fundament etc. beantrage.

o) Mit Schreiben vom 22. Januar 2020 nimmt die Rekurrentin den teilweisen Rückzug zur Kenntnis und wiederholt, dass jegliche Wiederherstellungsmassnahmen unzulässig seien.

F.
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. 43bis 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.
In formeller Hinsicht beantragen die Verfahrensbeteiligten die Durchführung eines Augenscheins.

2.1 Nach Art. 12 Abs. 1 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten und Sachverständigen, durch Augenschein sowie auf andere geeignete Weise. Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, so sind nur die von den Beteiligten angebotenen und die leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen aufzunehmen (Art. 12 Abs. 2 VRP). Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient der unmittelbaren Wahrnehmung von (in der Regel streitigen) Tatsachen und/oder dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Ergibt sich eine Tatsache zweifelsfrei aus den Akten, so braucht sie nicht durch einen Augenschein überprüft zu werden. Dies gilt auch für unbestrittene Behauptungen, sofern eine Nachprüfung nicht durch öffentliche Interessen geboten erscheint. Tatsachen aber, vor allem umstrittene, deren umfassende Feststellung und Würdigung eine eigene Wahrnehmung erheischen, sind in Augenschein zu nehmen (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, Rz. 966).

2.2 Die entscheidenden tatsächlichen Verhältnisse ergeben sich vorliegend vollständig aus den Baugesuchsakten und -plänen, den übrigen Verfahrensakten sowie dem öffentlich zugänglichen Geoportal (www.geoportal.ch). Dazu kommt, dass die Verfahrensbeteiligten keinerlei Tatsachen geltend machen, die aufgrund eines Augenscheins zu überprüfen wären. Die im Rekurs aufgeworfenen Fragen betreffen vorab die rechtliche Beurteilung der angeordneten Wiederherstellung. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins ist deshalb abzulehnen.

3.
Die Rekurrentin macht geltend, dass die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe, weil sie sich in ihrem Entscheid nicht mit den Vorbringen und Argumenten der Rekurrentin auseinandergesetzt habe.

3.1 Der Umfang der Begründungspflicht bemisst sich primär nach dem kantonalen Recht, subsidiär nach dem in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101; abgekürzt BV) enthaltenen Anspruch auf rechtliches Gehör und den daraus fliessenden Mindestgarantien. Nach

Art. 24 Abs. 1 Bst. a VRP soll eine Verfügung die Tatsachen, die Vorschriften und die Gründe enthalten, auf die sie sich stützt. Der verfassungsrechtliche Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt, dass eine Behörde die Vorbringen der vom Entscheid Betroffenen tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht, einen Entscheid zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 125 II 149 Erw. 2a; 123 I 34 Erw. 2c). Diesen Anforderungen genügt nach der Praxis des Bundesgerichtes auch ein Verweis auf Erwägungen in einem vorinstanzlichen Urteil (BGE 123 I 34 Erw. 2c mit Hinweisen). Die entscheidende Behörde ist auch nicht gehalten, sich über alle Vorbringen auszusprechen, die in der Einsprache geäussert werden. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Insbesondere ist die Behörde nicht verpflichtet, sich mit allen Standpunkten der am Verfahren Beteiligten einlässlich auseinanderzusetzen. Es genügt, die Vorbringen des Rechtssuchenden durch die Darlegung der eigenen, gegenteiligen Ansicht zu widerlegen, sofern jener auf diese Weise genügend Aufschluss darüber erhält, ob und, wenn ja, mit welchem Ergebnis sein Vorbringen geprüft worden ist (BDE Nr. 63/2008 vom 29. September 2008 Erw. 3 mit Hinweisen; Nr. 53/2012 vom 17. Oktober 2012 Erw. 2.3).

3.2 Die Rekurrentin führt nicht weiter aus, welche Vorbringen und Argumente die Vorinstanz ausser Acht gelassen habe. Dies ist bei der Durchsicht der Vorakten auch nicht ersichtlich. Sodann lassen sich aus den Erwägungen des angefochtenen Entscheids die Gründe, warum die Vorinstanz den Abbruch der Forsthütte verfügt hat, ohne weiteres entnehmen. Die Vorinstanz hat insbesondere dargelegt, warum der Abbruch nach Ablauf der dreissigjährigen Wiederherstellungsfrist – nämlich wegen betrügerischen Absichten der Rekurrentin bzw. deren Rechtsvorgänger – dennoch angezeigt sei. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist damit nicht festzustellen. Die Rüge erweist sich als unbegründet.

4.
Strittig ist zunächst, inwiefern die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 Gültigkeit hat. Die Rekurrentin und das AREG sind der Meinung, dass die Baubewilligung in formelle Rechtskraft erwachsen ist. Die Rekursgegnerin hält die Baubewilligung demgegenüber für nichtig. Die Vorinstanz ihrerseits bestreitet die formelle Rechtskraft der Bewilligung nicht. Sie ist jedoch der Ansicht, dass der Rückbau aufgrund der mutwilligen Nichteinhaltung der Auflagen angezeigt sei.

4.1 Wird durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung ein unrechtmässiger Zustand geschaffen, wird die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt (Art. 159 Abs. 1 Bst. d des Planungs- und Baugesetzes [sGS 731.1; abgekürzt PBG]). Die Wiederherstellung setzt die formelle und materielle Rechtswidrigkeit voraus. Zunächst ist somit zu prüfen, ob die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 in formelle Rechtskraft erwachsen ist.

4.2 Es ist unbestritten, dass das Grundstück Nr. 001 im Zeitpunkt der Baubewilligungserteilung im Jahr 1974 ausserhalb des Siedlungsgebiets lag. Ebenfalls unbestritten ist, dass die Erteilung der Baubewilligung der Zustimmung der kantonalen Fachstelle nach Art. 20 des alten eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (AS 1972, S. 950; abgekürzt aGSchG) bedurft hätte und diese von der Vorinstanz nicht eingeholt worden ist. Somit stellt sich die Frage, ob die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 trotz fehlender Zustimmung in formelle Rechtskraft erwachsen konnte. Mit dieser Frage hat sich das Verwaltungsgericht bereits im Entscheid B 2015/131 vom 30. Mai 2017 (Erw. 4.2) auseinandergesetzt. Es hielt fest, dass der Zweck des Zustimmungserfordernisses sowohl nach aGSchG als auch nach RPG derselbe sei, nämlich die Sicherstellung einer einheitlichen Praxis im Kantonsgebiet. Massgebend für die Beurteilung der Frage der Nichtigkeit/Anfechtbarkeit bei fehlender kantonaler Zustimmung sei – bei inhaltlich gleicher gesetzlicher Regelung – vielmehr die Rechtsprechung des Bundesgerichtes (BGE 132 II 27 Erw. 3.2.1 und BGE 111 Ib 223 Erw. 5.b), welches die Nichtigkeit klar bejahe. Das Verwaltungsgericht erklärte daher die Praxis gemäss GVP 1979 Nr. 52 als überholt und stellte die Nichtigkeit der strittigen Bewilligungen aus den Jahren 1973 und 1977 fest.

4.3 Der Einwand, wonach das Verwaltungsgericht die regierungsrätliche Rechtsprechung gemäss GVP 1979 Nr. 52 übergangen bzw. nicht beachtet habe, ist unbegründet. Die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 erweist sich in Einklang mit der herrschenden Rechtsprechung aufgrund der fehlenden kantonalen Zustimmung als nichtig. Aufgrund der nichtigen Baubewilligung vom 8. Februar 1974 ist die gesamte Forsthütte samt den baulichen Erweiterungen – Garage, Toilette, Anbau usw. – formell rechtswidrig. Es entfallen somit aber auch die damit verbundenen Bedingungen und Auflagen, auf welche die Vorinstanz abstellte.

5.
Werden bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung erstellt, so liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor. Diese Tatsache für sich allein genommen vermag eine Abbruch- bzw. Wiederherstellungsverfügung noch nicht zu rechtfertigen. Vielmehr ist regelmässig zu prüfen, ob eine ordentliche Baubewilligung oder eine Ausnahmebewilligung nachträglich erteilt werden kann (GVP 1983 Nr. 97). Soweit die materielle Rechtmässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen zu beurteilen ist, findet das zum Zeitpunkt der Errichtung massgebende Recht Anwendung. Auf das in der Zwischenzeit geänderte Recht ist nur abzustellen, wenn dieses für den Eigentümer der Baute günstiger ist (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2002/II/14).

5.1 Die materielle Rechtmässigkeit der Forsthütte ist aufgrund ihres heutigen Bestands zu beurteilen. Die Bewilligungsfähigkeit der Forsthütte, wie sie die Gemeinde im Jahr 1974 bewilligt hat, ist nicht separat zu beurteilen. Die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 ist

nichtig, weshalb der Forsthütte selbst in diesem Umfang keine Bestandesgarantie zukommt. Entsprechend ist die Forsthütte als Ganzes samt Garage, Toilette usw. zu beurteilen. Massgebend für den Beurteilungszeitpunkt ist die Fertigstellung der Forsthütte im heutigen Umfang. Wann die baulichen Abweichungen von der Baubewilligung vom 8. Februar 1974 vorgenommen worden sind, ist unklar. Die Rekurrentin geht davon aus, dass die Abweichungen direkt im Zuge der Erstellung der Forsthütte im Jahr 1974 oder zeitnah nach der Bauabnahme im Jahr 1976 erfolgt sind. Das AREG vermutet, dass die Arbeiten spätestens in den früheren Achtziger Jahren realisiert worden sind.

5.2 Nach Art. 20 aGSchG durften Baubewilligungen für Gebäude und Anlagen ausserhalb des im generellen Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebiets nur erteilt werden, sofern der Gesuchsteller ein sachlich begründetes Bedürfnis nachwies. Die Baubewilligung durfte erst erteilt werden, wenn die Ableitung, die Reinigung oder eine andere zweckmässige Beseitigung der Abwässer festgelegt war und die Zustimmung der kantonalen Fachstelle für Gewässerschutz vorlag. Mit Erlass der beiden Zonenpläne Z.___ und X.___ vom 13. Juli 1971 erfolgte eine zonenrechtliche Zuscheidung der Grundstücke in die beiden Fraktionen W.___ und V.___. In übrigen Teilen der Gemeinde erfolgte keine explizite Zuteilung, so dass diese in Einklang mit der Terminologie sowie der Darstellung in den beiden erwähnten Zonenplänen dem "übrigen Gemeindegebiet" zuzurechnen sind. Gemäss Art. 21 Abs. 1 des Baugesetzes vom 6. Juni 1972 (nGS 8,134; abgekürzt BauG) umfasste das übrige Gemeindegebiet das nicht eingezonte Gebiet. Darin waren in der im Jahr 1974 gültigen Fassung Bauten und Anlagen zugelassen, die der land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung, der Versorgung mit Wasser oder Energie oder einem anderen öffentlichen Interesse dienten (Abs. 1). Andere Bauten und Anlagen wurden nur bewilligt (Abs. 2), wenn (a) die Erschliessung sichergestellt war, insbesondere wenn die Abwasserreinigung und die Kehrichtbeseitigung gemäss der Gesetzgebung über den Gewässerschutz gewährleistet war; (b) das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigt wurde; (c) den Gemeinden keine Aufwendungen für die Erschliessung erwuchsen. Grössere, zusammenhängende Überbauungen im übrigen Gemeindegebiet waren nur zulässig, wenn die Gemeinde vorher einen Überbauungsplan erliess und die Voraussetzungen dieses Artikels gegeben waren (Abs. 3). In Einklang damit hielt Art. 25 Abs. 1 des Baureglements der Gemeinde Z.___ vom 13. Juli 1972 fest, dass das übrige Gemeindegebiet für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung bestimmt ist. Bauten, die jener Nutzung dienten, waren gestattet. Hingegen galt das übrige Gemeindegebiet nicht als Bauzone im Sinn von Art. 2 des damaligen Einführungsgesetzes vom 22. Dezember 1952 zum Bundesgesetz über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes.

5.3 Das Grundstück Nr. 001 war im Zeitpunkt der Erteilung der (nichtigen) Baubewilligung, am 8. Februar 1974, dem übrigen Gemeindegebiet zuzurechnen und befand sich damit ausserhalb des Baugebiets. Demnach hätte für die nötige Bewilligung gemäss Art. 20

aGSchG ein sachlich begründetes Bedürfnis nachgewiesen werden müssen. Sodann hielt Art. 21 Abs. 1 BauG fest, dass im übrigen Gemeindegebiet nur Bauten zulässig sind, die der land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung, der Versorgung mit Wasser oder Energie oder einem anderen öffentlichen Interesse dienten. Forstliche Bauten und Anlagen dienen nicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, sondern dem Wald. Wie sich die Zonenkonformität einer Baute in der Landwirtschaftszone aufgrund der objektiven Bedürfnisse der Landwirtschaft beurteilt, richtet sich die Konformität einer Baute im Wald nach den Bedürfnissen des Waldes. Für die Waldpflege wird diverses Werkzeug benötigt. Da dieses eher schwer und grob und ein dauernder Transport zwischen Wald und Wohnort beschwerlich ist und zudem, namentlich bei Nichtlandwirten, die Platzverhältnisse zu Hause für die Lagerung des Werkzeugs auch selten gegeben sind, besteht der Wunsch, dafür eine Waldhütte zu errichten. Die Lagerung der für die Bewirtschaftung notwendigen Utensilien hat in erster Linie in einfachen Werkzeugkisten im Wald zu erfolgen. Nach früherer Praxis brauchte es eine minimale Waldfläche von 2 ha für die Bewilligung einer Forsthütte. Dabei war die Grösse der Waldhütte ausschliesslich auf die Lagerbedürfnisse der Werkzeuge auszurichten. Vielleicht wäre die Forsthütte im Umfang der nichtigen Baubewilligung vom 8. Februar 1974 bewilligungsfähig gewesen. Jedoch wäre eine Bewilligung im Umfang der heutigen Forsthütte nicht möglich gewesen. Der Ausbaustandard der strittigen Forsthütte geht bei weitem über die Lagerbedürfnisse von Werkzeugen hinaus. Es zeigt sich, dass für die Forsthütte im heutigen Umfang – selbst wenn sie tatsächlich bereits im Jahr 1976 fertiggestellt worden wäre – keine nachträgliche Baubewilligung gemäss Art. 20 aGSchG erteilt werden kann.

5.4 Am 1. Januar 1980 trat das RPG in Kraft. Gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG setzt die Erteilung einer Baubewilligung voraus, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. Gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG waren im übrigen Gemeindegebiet weiterhin nur Bauten zulässig, die der land- und forstwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Nutzung dienten. Auch wenn die Forsthütte tatsächlich forstlich genutzt worden wäre, so wäre auch unter dem neu eingeführten RPG eine ordentliche Baubewilligung nicht möglich gewesen. Denn die Forsthütte geht in ihrem Bestand bei weitem über die Lagerbedürfnisse von Werkzeugen hinaus.

5.5 Am 12. November 1984 wurde der Landwirtschaftszonenplan erlassen, welcher seine Grundlage im seit dem 1. Januar 1980 geltenden RPG findet. Der Landwirtschaftszonenplan teilte das Gemeindegebiet von Z.___ unter anderem in Landwirtschaftszone, Wald und Grünzone ein. Der Grossteil des Grundstücks Nr. 001 wurde als Wald verzeichnet, wobei die Waldlichtung mit der Forsthütte der Grünzone zugeteilt worden ist. Gemäss Art. 17 Abs. 1 BauG umfassten Grünzonen Gebiete, die nicht überbaut werden dürfen und der Gliederung des Siedlungsgebiets, der Erhaltung und Schaffung von Sport-, Park- und Erholungsanlagen dienen. In der Grünzone sind nur Bauten und Anlagen zugelassen, welche dem Zweck der Zone dienen. Dies bedeutet,

dass es sich bei der Forsthütte in ihrem gesamten Umfang seit dem Jahr 1984 um eine zonenwidrige Baute handelt und daher eine ordentliche nachträgliche Baubewilligung im Rahmen von Art. 22 RPG nicht möglich ist.

5.6 Unabhängig davon, ob die Forsthütte in ihrem heutigen Bestand in den späten Siebzigerjahren oder in den frühen Achtzigerjahren fertiggestellt worden ist; die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung wäre weder unter dem aGschG noch unter dem RPG möglich gewesen. Zu prüfen bleibt, ob für die Forsthütte eine Ausnahmebewilligung erteilt werden könnte.

5.7 Nach Art. 24 RPG können nicht zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzonen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn der Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (so genannte Standortgebundenheit; Art. 24 Bst. a RPG) und wenn dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG). Der Wortlaut von Art. 24 RPG entspricht inhaltlich der seit 1. Juli 1972 geltenden Rechtslage bezüglich standortgebundenen Bauten und Anlagen ausserhalb Baugebiet.

5.8 Es ist nicht ersichtlich, warum die Forsthütte in ihrem heutigen Umfang auf einen Standort innerhalb der Grünzone angewiesen wäre. Für eine allfällige forstliche Nutzung ist die Forsthütte ohnehin zu gross dimensioniert. Der Ausbaustandard sowie die damit einhergehende Möglichkeit zur Freizeitnutzung steht zudem diametral den öffentlichen Interessen entgegen. Die Forsthütte befindet sich gemäss der kommunalen Schutzverordnung in einem Biotopverbund, in einem Naturschutzgebiet Magerwiese und in einen Lebensraum Kerngebiet. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung für die Umnutzung der Forsthütte sowie auch für die bauliche Erweiterung der Forsthütte hat das AREG in seiner raumplanungsrechtlichen Teilverfügung vom 18. April 2018 daher zu Recht verweigert. Entsprechend hat die Vorinstanz auch die Einsprache der Rekursgegnerin zu Recht gutgeheissen und stellt die Rekurrentin denn auch kein Begehren um Aufhebung von Dispositivziffer 2 (Verweigerung der Baubewilligung) des angefochtenen Beschlusses vom 17. September 2018.

5.9 Es bleibt festzuhalten, dass die Forsthütte in ihrem heutigen Bestand nicht nur formell rechtwidrig ist. Sie ist auch unter Berücksichtigung des früheren wie auch des aktuellen Rechts materiell rechtwidrig.

6.
Es stellt sich somit die Frage der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

6.1 Ist die materielle und formelle Rechtswidrigkeit gegeben, besteht grundsätzlich ausreichender Anlass zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Das ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip (B. HEER, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 1018, N 1205). Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann

jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederstellung entgegenstehen oder diese kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein. Das Recht der Baubehörde einen Abbruch zu verfügen, ist nach der Praxis des Bundesgerichtes grundsätzlich auf dreissig Jahre nach Erstellung – mithin nach Fertigstellung des baurechtswidrigen Zustands – befristet; diese Verwirkungsfrist gilt auch für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (Urteil des Bundesgerichtes 1C_726/2013 vom 24. November 2014 Erw. 4). Die dreissigjährige Verwirkungsfrist erfährt allerdings in doppelter Hinsicht eine Einschränkung. Einerseits kann es sich aus Gründen des Vertrauensschutzes unter Umständen rechtfertigen, die Verwirkung des behördlichen Wiederherstellungsanspruchs bereits nach einer kürzeren Zeitdauer zu bejahen. So verhält es sich etwa, wenn die Behörden zwar vor Ablauf der dreissigjährigen Frist einschreiten, aber das rechtswidrige Gebäude zuvor über Jahre hinweg duldeten, obschon ihnen die Gesetzwidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt hätten kennen müssen. Ein Abbruchbefehl würde in diesem Fall den verfassungsrechtlich gewährleisteten Vertrauensschutz (Art. 9 BV) verletzen (BGE 132 II 21 Erw. 6.3; BGE 107 Ia 121 Erw. 1c). Anderseits ist eine Wiederherstellung auch nach dreissig Jahren noch möglich, wenn sie zum Schutz von Polizeigütern im engeren Sinn (Sicherheit und Gesundheit von Personen) erforderlich ist (BGE 107 Ia 121 Erw. 2). Auch andere zwingende öffentliche Interessen können eine Wiederherstellung unabhängig vom Zeitablauf rechtfertigen, so erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, des Ortsbilds oder der Landschaft (Urteil des Bundesgerichtes 1C_726/2013 vom 24. November 2014 Erw. 4). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beginnt die Verwirkungsfrist erst mit der Fertigstellung des strittigen Gebäuds. Wird die Baute allerdings im Laufe der Zeit laufend verändert oder erweitert, tritt keine Verwirkung ein. Mit jeder wesentlichen Veränderung und Erweiterung wird erneut ein rechtswidriger Zustand geschaffen, der die Verwirkungsfrist auslöst. Hingegen tritt die Verwirkung grundsätzlich ein, wenn die Grösse, die Funktion und auch die Raumeinteilung während des Laufs der dreissigjährigen Verwirkungsfrist weitgehend unverändert bleibt (BGE 136 II 359 Erw. 8.3).

6.2 Der genaue Fertigstellungszeitpunkt der Forsthütte ist nicht bekannt. Die Forsthütte ist im Schätzungskataster aus dem Jahr 1977 vermerkt. Aus den alten Orthofotos (einsehbar unter: https://www.swisstopo.admin.ch) ist ersichtlich, dass die Forsthütte mindestens seit dem Jahr 1978 in ihren Grunddimensionen besteht. Aus den Vorakten geht weiter hervor, dass sich die Strassenkooperation G.___strasse bereits im Jahr 1984 darüber beschwert hat, dass der Rechtsvorgänger der Rekurrentin die Forsthütte ohne Bewilligung mit einem Anbau, einer Garage, einer Toilette und einer Jauchegrube erweitert hat. Die Vorwürfe der Strassenkooperation G.___strasse haben sich anlässlich des Augenscheins vom 13. Januar 1989 in Bezug auf die baulichen Erweiterungen bestätigt. Das Amt für Umweltschutz

fertigte in der Aktennotiz zum Augenschein eine Skizze an, in welcher die Toilette wie auch die Garage im Untergeschoss vermerkt ist. Auch wenn das Amt für Umweltschutz die baulichen Abweichungen von der Baubewilligung vom 8. Februar 1974 sowie die fehlende Zustimmung in der Folge nicht gerügt hat, besteht zumindest Gewissheit, dass die Forsthütte wie auch die baulichen Erweiterungen weitgehend seit mehr als dreissig Jahren Bestand haben. Der Anordnung des Abbruchs steht somit grundsätzlich der Ablauf der dreissigjährigen Verwirkungsfrist entgegen.

6.3 Zu beurteilen ist auch die Art der Nutzung, welche aufgrund der Verwirkungsfrist ebenfalls nicht beschränkt werden darf. Im Vordergrund steht dabei die forstliche Nutzung, zumal die nichtige Baubewilligung vom 8. Februar 1974 die Nutzung ausdrücklich auf forstliche Zwecke beschränkt hat. Es gibt sodann auch keine Anhaltspunkte, dass ein Anspruch auf eine weitergehende Nutzung bestünde. Dies wird von der Rekurrentin auch nicht behauptet, führt sie doch selbst aus, dass ihr klar sei, dass sich die Nutzung im Rahmen der bewilligten forstlichen Nutzung bewegen müsse.

6.4 Die dreissigjährige Verwirkungsfrist des behördlichen Anspruchs auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustands ist hinsichtlich des Bestands der Forsthütte wie auch der forstlichen Nutzung verstrichen. Die Vorinstanz bringt vor, dass sich die bösgläubige Rekurrentin nicht auf den Ablauf der Verwirkungsfrist berufen könne. Denn die Verwirkung des Anspruchs auf Beseitigung des rechtswidrigen Zustands baue auf dem Grundsatz des Vertrauensschutzes auf. Der Rechtsvorgänger der Rekurrentin wie auch die Rekurrentin hätten den rechtswidrigen Zustand über Jahre aktiv verheimlicht und die Forsthütte widerrechtlich genutzt. Somit könne sich die bösgläubige Rekurrentin auch nicht auf den Vertrauensschutz berufen.

6.4.1 Die grundsätzlich nach dreissig Jahren eintretende Verwirkung der Befugnis der Behörden, den Abbruch einer rechtswidrigen Baute zu verlangen, setzt den guten Glauben des Betroffenen nicht voraus. Jedoch ist auch der Private im Verkehr mit den Behörden an den Grundsatz von Treu und Glauben gebunden (Art. 5 Abs. 3 BV). Damit in Zusammenhang steht der in Art. 2 Abs. 2 des eidgenössischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB) verankerte, für die gesamte Rechtsordnung geltende Grundsatz, dass der offenbare Missbrauch eines Rechts keinen Rechtsschutz verdient. Rechtsmissbrauch liegt unter anderem dann vor, wenn ein Rechtsinstitut zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will. In Bezug auf die Einrede der Verjährung einer Forderung hat das Bundesgericht festgehalten, dass die Einrede rechtsmissbräuchlich ist, wenn der Schuldner mit seinem Verhalten den Gläubiger dazu bewogen hat, während der Verjährungsfrist rechtliche Schritte zu unterlassen, und die Säumnis deshalb verständlich ist. Ein arglistiges Verhalten ist dabei nicht erforderlich (Urteil des Bundesgerichtes 1C_478/2011 vom 9. Februar 2012 Erw. 2.5).

6.4.2 Der Einwand der Bösgläubigkeit steht der Verwirkung nicht entgegen, da die Verwirkung den guten Glauben ohnehin nicht voraussetzt. Die Berufung der Rekurrentin auf die Verwirkungsfrist erscheint sodann auch nicht rechtsmissbräuchlich. Zwar ist der Rechtsvorgänger der Rekurrentin in Bezug auf die baulichen Erweiterungen bewusst von der Baubewilligung abgewichen. Jedoch hatte die zuständige kantonale Behörde spätestens seit dem Jahr 1989 Kenntnis von den baulichen Abweichungen.

6.5 Aufgrund dessen, dass die dreissigjährige Verwirkungsfrist verstrichen ist, darf der Abbruch somit grundsätzlich nicht mehr verfügt werden. Entsprechend dürfte die Forsthütte auch weiterhin für forstliche Zwecke genutzt werden. Zu prüfen bleibt, ob der Abbruch oder eine Nutzungsbeschränkung zum Schutz von Polizeigütern oder anderen zwingenden öffentlichen Interessen dennoch angezeigt ist. Die Vorinstanz, das AREG und auch das ANJF befürworten den Abbruch der Forsthütte. Zusammengefasst bringen sie vor, dass die Forsthütte zu Freizeitzwecken genutzt werde und dies den Schutzzielen von Schutzverordnung, Richtplan und Waldentwicklungsplan widerspreche. Die Rekursgegnerin verlangt lediglich den Rückbau der nachträglich und unrechtmässig vorgenommenen baulichen Massnahmen. Die Rekurrentin bestreitet dagegen, dass die Forsthütte zu Freizeitzwecken genutzt werde. Sodann könne im vorliegenden Fall keine Rede davon sein, dass der Schutz von Polizeigütern den Abbruch der Forsthütte rechtfertigen würde.

6.5.1 Eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist auch nach dreissig Jahren noch möglich, wenn sie zum Schutz von Polizeigütern im engeren Sinn (Sicherheit und Gesundheit von Personen) erforderlich ist. Auch andere zwingende öffentliche Interessen können eine Wiederherstellung unabhängig vom Zeitablauf rechtfertigen, so erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, des Ortsbilds oder der Landschaft (Urteil des Bundesgerichtes 1C_726/2013 vom 24. November 2014 Erw. 4). Wie bereits ausgeführt, befindet sich die Forsthütte gemäss kommunaler Schutzverordnung im Lebensraum-Kerngebiet, in einem sog. Biotopverbund sowie einem Naturschutzgebiet (Magerwiese). Die Lebensräume-Kerngebiet gelten als Schutzgegenstände nach Art. 98 Abs. 1 Bst. d BauG bzw. Art. 115 Abs. 1 Bst. e PBG. Sie sind in ihrer Unberührtheit zu erhalten. Tätigkeiten, die den Schutzgegenstand beseitigen oder beeinträchtigen, sind nicht zulässig (Art. 6 SchutzV). Ein Biotopverbund fasst einzelne Naturschutzgebiete, welche zueinander in enger Beziehung stehen, zusammen. Bezweckt wird die Erhaltung und Wiederherstellung des Artenreichtums von Fauna und Flora (Art. 10 SchutzV). In den bezeichneten Gebieten sind alle Tätigkeiten und Massnahmen zu unterlassen, die eine Gefährdung der Gebiete mit sich bringen (Art. 11 SchutzV). Naturschutzgebiete sind klar abgrenzbare, kleinflächige Lebensstätten von artenreichen Pflanzen- und Tiergesellschaften, die einen umfassenden Schutz erfordern (Art. 13 SchutzV). Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Forsthütte ebenfalls im Lebensraum-Kerngebiet. In den Kern-

gebieten sind die Unberührtheit und der naturschutzähnliche Charakter zu bewahren. Freizeitaktivitäten sind nur zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass sie keine schädigenden Auswirkungen haben. Des Weiteren befindet sich das Grundstück im Waldentwicklungsplan. Nach dem WEP Plan 1 (Wald mit Vorrangfunktionen) befindet sich das Grundstück in einem Wald mit Vorrangfunktion "Schutz vor Naturgefahren". Nach dem WEP Plan 2 (Wald und Objekte mit spezieller Funktion) befindet sich das Grundstück im Gebiet Y.___. Demnach zeichnet sich das Waldgebiet durch das Vorkommen lichter Waldstrukturen, wertvoller Auen und Nassstandorte und bedrohter Tagfalter aus. Eng verzahnte unterschiedliche Waldgesellschaften prägen den Waldcharakter in diesem Gebiet (reichhaltiges Standortmosaik mit hohem Naturwert). Als Massnahme ist im Objektblatt festgehalten, dass der Lebensraum durch gezielte forstliche Nutzung aufzuwerten ist.

6.5.2 Die Frage, ob im vorliegenden Fall eine erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt den Abbruch ungeachtet des zeitlichen Rahmens rechtfertigt, hängt massgeblich von der Nutzung ab. Wie oben dargelegt, darf die Forsthütte nur für forstliche Zwecke genutzt werden. Die forstliche Nutzung stellt sicherlich keine derart erhebliche Beeinträchtigung der Umwelt dar, dass ein Abbruch gerechtfertigt wäre. So ist im bezeichneten Gebiet gemäss Art. 6 SchutzV (Lebensraum-Kerngebiet) wie gemäss WEP Plan 2 (Wald und Objekte mit spezieller Funktion) die forstliche Nutzung ausdrücklich vorgesehen. Das ANJF hielt in seiner Stellungnahme vom 24. Januar 2019 fest, dass Eingriffe, welche durch die notwendige Waldbewirtschaftung entstünden, akzeptiert werden müssten. Solche Störungen kämen in einem Gebiet meist nur periodisch vor und würden daher über die Jahre gesehen zu keiner grossen Belastung führen. Eine forstliche Nutzung der bestehenden Forsthütte würde den öffentlichen Interessen des Umweltschutzes somit sicherlich nicht entgegenstehen.

6.5.3 Fraglich bleibt jedoch, wie mit der Tatsache zu verfahren ist, dass die Forsthütte zu Freizeitzwecken genutzt werden kann und auch genutzt worden ist. Zwar bestreitet die Rekurrentin die Freizeitnutzung, eine solche kann aber nicht von der Hand gewiesen werden. Während mehreren Jahren war die Forsthütte an eine Jagdgesellschaft vermietet. Sodann ergibt sich aus den Fotos zu den Augenscheinen in den Jahren 2013 und 2017, dass die Forsthütte dem längeren Aufenthalt von Personen gedient haben muss. Feuerschalen, Beleuchtungsanlagen, Festbänke, Stromgenerator, Heizlüfter und Gasherd dienen primär dazu, den Aufenthalt angenehm zu gestalten. Für die forstliche Nutzung ist dieser Ausstattungsstandard jedenfalls nicht notwendig. Das ANJF stellte zudem zu Recht fest, dass die Festbänke und reichlichen Platzverhältnisse um das Haus herum darauf schliessen lassen, dass die Forsthütte von grösseren Personengruppen genutzt wird. Dies wird auch dadurch bestätigt, dass der Vorplatz in den letzten Jahren – gemäss den Fotos zu den Augenscheinen zwischen den Jahren 2013 und 2017 – zusätzlich mit Kies befestigt worden ist. Anzumerken ist, dass auch hierfür kein Baugesuch eingereicht

worden ist. Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass die Forsthütte – zumindest auch – zu Freizeitzwecken genutzt wird.

6.5.4 Die regelmässige Nutzung zu Freizeitzwecken würde den Schutzzielen diametral entgegenstehen. Gemäss Art. 6 SchutzV ist im Lebensraum-Kerngebiet ausschliesslich die land- und forstwirtschaftliche Nutzung sowie Jagd und Fischerei zulässig. Die Freizeitnutzung ist ebenfalls nicht mit den Schutzzielen gemäss Art. 11 SchutzV zu vereinbaren. Demnach sind im Biotopverbund alle Tätigkeiten und Massnahmen zu unterlassen, die eine Gefährdung dieser Gebiete mit sich bringen. Weiter untersagt Art. 14 SchutzV (Naturschutzgebiet Magerwiese) ausdrücklich die Nutzung zu Erholungs- und Freizeitzwecken, wie Lagern, Zelten, Campieren und das Anfachen von Feuer. Entsprechend erachtete das ANJF, die mit einem Ferienhaus verbundenen Störungen als unnötig und im vorliegenden Fall als besonders gravierend. Ohne die Baute wäre das Gebiet sehr ruhig und ohne nennenswerte Störungen.

Würde die Forsthütte weiterhin – zumindest auch – für Freizeitzwecke genutzt werden, so würde dies zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt führen.

6.5.5 Der komplette Abbruch der Forsthütte wäre sicherlich eine geeignete Massnahme, um dem gewichtigen öffentlichen Interesse des Umweltschutzes Rechnung zu tragen.

6.6 Die Rekurrentin bringt vor, dass der gänzliche Abbruch der Forsthütte gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit verstosse. Die Vorinstanz stellt sich dagegen auf den Standpunkt, dass aufgrund der Missbrauchsgefahr der Abbruch erforderlich sei. Der Rechtsvorgänger der Rekurrentin habe mit seinem Vorgehen auch das Risiko in Kauf genommen, die einheitlich konstruierte Baute bei Bekanntwerden der widerrechtlichen Ausbauten als Ganzes beseitigen zu müssen. Die Rekursgegnerin erachtet den Rückbau der baulichen Massnahmen als verhältnismässig, da die öffentlichen Interessen am Umweltschutz die privaten Interessen der Rekurrentin überwiegen würden.

6.6.1 Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert, dass die Verwaltungsmassnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und notwendig sind. Ausserdem muss der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen stehen, die dem Privaten auferlegt werden. Das Element der Geeignetheit dient der Prüfung der Präzision staatlichen Handelns. Ungeeignet ist die Massnahme dann, wenn sie am Ziel vorbeischiesst, d.h. keinerlei Wirkungen im Hinblick auf den angestrebten Zweck entfaltet. Die Verwaltungsmassnahme muss im Hinblick auf das im öffentlichen Interesse angestrebte Ziel sodann erforderlich sein; sie hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde. Das Element der Erforderlichkeit dient der Prüfung der Intensität staatlichen Handelns. Die Massnahme darf in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller

Hinsicht nicht über das Notwendige hinausgehen. Schliesslich muss sich die geeignete und erforderliche Massnahme als zumutbar erweisen. Die Massnahme muss durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt sein. Nur in diesem Fall ist sie dem Privaten zumutbar. Für die Interessenabwägung massgeblich sind also einerseits die Bedeutung der verfolgten öffentlichen Interessen und anderseits das Gewicht der betroffenen privaten Interessen. Eine Massnahme, an der nur ein geringes öffentliches Interesse besteht, die aber tiefgreifende Auswirkungen auf die Rechtsstellung der betroffenen Privaten hat, soll unterbleiben (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich/St.Gallen 2016, Rz. 514 ff. mit weiteren Hinweisen).

6.6.2 Die von der Vorinstanz verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands – sprich der Abbruch der Forsthütte und die Renaturierung des Gebiets – ist sicherlich geeignet, um die Freizeitnutzung zu verhindern und so den Schutzzielen aus SchutzV, WEP und Richtplan Rechnung zu tragen.

6.6.3 Fraglich ist, ob mit einer ebenfalls geeigneten, aber milderen Massnahme die Freizeitnutzung verhindert werden kann. Der Verzicht auf den Abbruch unter der Auflage, dass die Forsthütte nur für forstliche Zwecke genutzt werden dürfe, ist offensichtlich ungeeignet. Denn diese Auflage war schon in der Baubewilligung aus dem Jahr 1974 vorgesehen und dennoch hat sich die Rekurrentin mit einer gewissen Regelmässigkeit darüber hinweggesetzt. Selbst wenn die Auflage im Fall einer Widerhandlung mit der Androhung einer Busse verbunden wird, ist nicht gewährleistet, dass die Auflage eingehalten wird. Denn die Überwachung der Einhaltung der Auflage ist mit unverhältnismässigem Aufwand verbunden. Entsprechend sind weitergehende Massnahmen zu prüfen.

6.6.4 Die Gefahr der freizeitlichen Nutzung besteht insbesondere aufgrund des Ausbau- und des Erschliessungsstandards. Als weitergehende Massnahme wäre ein teilweiser Rückbau zu prüfen. Ein solcher ist jedoch nicht möglich, denn eine Forsthütte im eigentlichen Sinn – nämlich ein Ort zur Lagerung von Waldwerkzeug – besteht gar nicht mehr. Anstatt eines Rückbaus müssten bauliche Massnahmen angeordnet werden, damit die Forsthütte nicht mehr als Freizeithäuschen genutzt werden kann. Mögliche bauliche Massnahmen wie z.B. Versiegelung/Plombierung der Toilette, Entfernen der verbauten Stromleitungen oder ein Zumauern des Cheminées würden die freizeitliche Nutzung zwar erschweren, jedoch nicht verhindern. Sodann könnten die baulichen Massnahmen unbemerkt wieder rückgängig gemacht werden. Zum einen befindet sich die Forsthütte in einem abgelegenen Gebiet, zum anderen betreffen die möglichen baulichen Massnahmen das Innere der Forsthütte. Hinzu kommt, dass die Forsthütte durch eine Gemeindestrasse 3. Klasse erschlossen ist und somit mit dem Auto gut und bequem erreicht werden kann. Die für die Freizeitnutzung benötigten Gerätschaften wie Feuerschalen, Beleuchtungsanlagen, Festbänke, Stromgenerator, Heizlüfter und Gasherd können daher

ohne weiteres für einzelne Anlässe herangeschafft werden. Aufgrund der guten Erschliessungsstrasse ist die Forsthütte auch für eine grosse Anzahl von Personen gut erreichbar und es besteht genügend Platz um Fahrzeuge abzustellen. Nicht umsonst hat die Rekurrentin den Platz vor der Hütte in den letzten Jahren – gemäss den Fotos zu den Augenscheinen zwischen den Jahren 2013 und 2017 – zusätzlich mit Kies befestigt. Vor diesem Hintergrund zeigt sich, dass ein teilweiser Rückbau bzw. anderweitige bauliche Massnahmen nicht geeignet sind die Freizeitnutzung zu verhindern. Der Abbruch der Forsthütte bleibt somit die einzig geeignete Massnahme.

6.6.5 Der Abbruch erweist sich somit als erforderlich. Entsprechend ist der Abbruch als einzige geeignete Massnahme auf seine Zumutbarkeit hin zu überprüfen. Dabei ist das öffentliche Interesse gegen das private Interesse abzuwägen. Das öffentliche Interesse am Umweltschutz – und damit am Abbruch der Forsthütte – ist hoch zu gewichten. Zum einen verstösst die Forsthütte gegen den wichtigen raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Zudem anderen befindet sich die Forsthütte in einem ökologisch äusserst sensiblen Gebiet. Ohne die Baute wäre das Gebiet sehr ruhig und ohne nennenswerte Störungen für die Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Da die Rekurrentin die Forsthütte ausschliesslich für forstliche Zwecke nutzen könnte, fällt das private Interesse dagegen gering aus. Zum einen führt die Rekurrentin in keiner Art und Weise aus, inwiefern sie die Hütte für forstliche Zwecke – sprich zur Lagerung von Werkzeug – überhaupt benötigt. Zum anderen entsteht aufgrund des hohen Ausbaustandards der Forsthütte wie auch der Umgebung (Festbänke, Feuerschalen und so weiter) der Eindruck, dass die Baute höchstens marginal für die Fortbewirtschaftung genutzt worden ist. Angesichts einer Waldfläche von 3,8 ha entsteht auch nicht ein so hoher Arbeitsaufwand, als dass eine derart grosse und gut ausgebaute Forsthütte benötigt wäre. Entsprechend ist gemäss der St.Galler Praxis unter einer Waldfläche von 5 ha auch keine Forsthütte notwendig (AREG, Vollzugshandbuch Bauen ausserhalb Bauzonen, S. 152).

6.7 Das öffentliche Interesse am Umweltschutz und damit am Abbruch der Forsthütte überwiegt das private Interesse der Rekurrentin deutlich. Zudem sind der Abbruch und die Renaturierung der Freifläche in finanzieller wie auch technischer Hinsicht ohne Weiteres zumutbar. Die von der Vorinstanz verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erweist sich somit als rechtmässig; der Rekurs ist diesbezüglich abzuweisen.

7.
Die Rekurrentin hat schliesslich noch die ihr auferlegte Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– angefochten.

7.1 Nach Art. 94 Abs. 1 VRP hat die vorgeschriebene Gebühr zu bezahlen, wer eine Amtshandlung zum eigenen Vorteil oder durch sein Verhalten veranlasst. Er kann überdies zum Ersatz der Barauslagen

der Behörde verpflichtet werden. Von den Kosten eines Gesuchsverfahrens sind die Kosten für ein Einspracheverfahren zu unterscheiden. Das Einspracheverfahren dient der institutionalisierten Ausübung des rechtlichen Gehörs. Damit ist es verfassungsmässig geboten, das rechtliche Gehör frei von Kostenrisiken zu garantieren (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st.gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Lachen/St.Gallen 2004, S. 37). In BGE 143 II 467 Erw. 2.5 f. hat das Bundesgericht darüber hinaus entschieden, dass Kosten des Einspracheverfahrens dem Einsprecher grundsätzlich auch im Baubewilligungsverfahren nicht auferlegt werden dürfen. Es ist vielmehr am Baugesuchsteller als Verursacher des Verwaltungsakts, sämtliche Kosten, das heisst auch jene des Einspracheverfahrens, zu übernehmen. Dem Einsprecher können sie nur auferlegt werden, wenn er die Verfahrensregeln verletzt hat oder wenn eine Einsprache mutwilligen Charakter hat.

7.2 Die Rekurrentin führt mit keinem Wort aus, warum die Auferlegung der Entscheid- und Einsprachegebühr nicht gerechtfertigt sein soll. Dies ist auch nicht ersichtlich, zumal die Rekurrentin ein Baugesuch für die baulichen Erweiterungen sowie die Umnutzung gestellt hat. Die Einsprecherin und heutige Rekursgegnerin hat auch weder Verfahrensregeln verletzt noch die Einsprache mutwillig erhoben. Sodann bewegt sich die von der Vorinstanz erhobene Gebühr im üblichen Rahmen (vgl. Ziff. 50.24.02 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung [sGS 821.5; abgekürzt GebT]). Die Rüge erweist sich als unbegründet.

8.
Zusammenfassend ergibt sich, dass die Baubewilligung vom 8. Februar 1974 nichtig ist. Obwohl der behördliche Anspruch auf Wiederherstellungsmassnahmen grundsätzlich verwirkt ist, ist der Abbruch zum Schutz der Umwelt dennoch angezeigt. Der Rekurs ist somit voll umfänglich abzuweisen.

9.
9.1 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 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Mitglieder der Rekurrentin die amtlichen Kosten unter solidarischer Haftung zu bezahlen (Art. 96bis VRP).

9.2 Der am 18. Oktober 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird angerechnet.

10.
Rekurrentin und Rekursgegnerin stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

10.1 Im Rekursverfahren werden ausseramtliche Kosten entschädigt, soweit sie auf Grund der Sach- und Rechtslage notwendig und angemessen erscheinen (Art. 98 Abs. 2 VRP). Die ausseramtliche Entschädigung wird den am Verfahren Beteiligten nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98ter VRP). Nicht anwaltlich vertretene Verfahrensbeteiligte haben grundsätzlich mangels eines besonderen Aufwands keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98ter VRP in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 Bst. c ZPO; vgl. dazu und zum Folgenden: VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 4.3 ff., zusammengefasst in: Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/I/6). Dass ihnen gleichwohl ersatzfähige Kosten für Umtriebe erwachsen, ist ungewöhnlich und bedarf deshalb einer besonderen Begründung. Eine Umtriebsentschädigung erfolgt somit nur ausnahmsweise, insbesondere wenn es sich um eine komplizierte Sache mit hohem Streitwert handelt, wenn der getätigte Aufwand erheblich ist und zwischen dem betrieblichen Aufwand und dem Ergebnis der Interessenwahrung ein vernünftiges Verhältnis besteht. Nicht anwaltlich vertretenen Personen spricht das Baudepartement lediglich eine Umtriebsentschädigung ohne Bezugnahme auf den Anwalts- oder einen anderen Branchentarif zu, und zwar praxisgemäss in der Höhe von Fr. 300.– bis Fr. 500.– (vgl. auch hierzu VerwGE B 2013/178 vom 12. Februar 2014 Erw. 5, insbesondere Erw. 5.1 mit Hinweisen).

10.2 Die Rekursgegnerin obsiegt mit ihren Anträgen. Sie begründet ihren Antrag auf Umtriebsentschädigung mit einem nicht unerheblichen Abklärungsaufwand. Mit Blick auf die vorstehende Rechtsprechung und Praxis erscheint die ermessensweise Zusprechung einer Umtriebsentschädigung als gerechtfertigt, handelt es sich vorliegend doch um eine komplexe Angelegenheit. Im Rekursverfahren fand ein einfacher Schriftenwechsel statt. Im Übrigen wurde die Rekursgegnerin im vorliegenden Verfahren erst nachträglich mit sämtlichen Akten bedient. Entsprechend ist der Rekursgegnerin zu Lasten der Rekurentin eine Umtriebsentschädigung von Fr. 400.– zuzusprechen.

10.3 Da die Rekurrentin mit ihren Anträgen unterliegt, hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung. Ihr Begehren ist deshalb abzuweisen.

Entscheid

1.
Der Rekurs der Miteigentümergemeinschaft A.___ bestehend aus B.___, , C.___ und D.___ wird abgewiesen.

2.
a) Die Mitglieder der Miteigentümergemeinschaft A.___ bezahlen unter solidarischer Haftung eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.–.

b) Der am 18. Oktober 2018 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– wird angerechnet.

3.
a) Das Begehren der Stiftung E.___ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Mitglieder der Miteigentümergemeinschaft A.___ entschädigen die Stiftung E.___ ausseramtlich mit Fr. 400.–.

b) Das Begehren der Miteigentümerschaft A.___ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird abgewiesen.

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat