

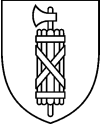


Fall-Nr.:	19-2122
Stelle:	Generalsekretariat Bau- und Umweltdepartement
Instanz:	Bau- und Umweltdepartement
Publikationsdatum:	15.01.2020
Entscheiddatum:	27.09.2019

BDE 2019 Nr. 61

Art. 137 PBG, Art. 157 Abs. 1 PBG, Art. 159 Abs. 1 Bst. d PBG. Es ist grundsätzlich in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren abzuklären, ob eine ohne Bewilligung erstellte Baute oder Anlage oder eine erfolgte Zweckänderung den materiell-rechtlichen Vorschriften entspricht (Erw. 3.1). Nach ständiger Rechtsprechung bestimmt allein der Baugesuchsteller mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs (Erw. 3.2). Es ist die Pflicht der Baubewilligungsbehörde, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen und über das Gesuch zu befinden, wenn es von einem Bauwilligen ausdrücklich beantragt wird (Erw. 3.3).

BDE 2019 Nr. 61 finden Sie im angehängten PDF-Dokument



19-2122

Entscheid Nr. 61/2019 vom 27. September 2019

Rekurrenten

A.____
vertreten durch lic.iur.HSG Christoph Kägi, Rechtsanwalt, St.Jakob-
Strasse 37, 9000 St.Gallen

gegen

Vorinstanz

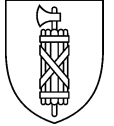
Baukommission Z.____ (Entscheid vom 18. Februar 2019)

Rekursgegner

B.____

Betreff

Baugesuch (Korrekturgesuch für Wohnraumerweiterung)



Sachverhalt

A.

a) A.____, Z.____, sind Eigentümer von Grundstück Nr. 001, Grundbuch Z.____, an der M.____gasse in Z.____. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z.____ vom 18. Juli 1994 in der Wohnzone (W2). Es ist mit einem Einfamilienhaus überbaut.

b) Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) liegt das Grundstück in der Baugruppe 1.3 ("Einheitliche Reihe von Arbeiterhäusern, erb. vor 1878") und ist mit Erhaltungsziel A (Substanzerhaltung) eingestuft.

c) Mit Baugesuch vom 1. Dezember 2016 beantragten A.____ bei der Baukommission Z.____ die Baubewilligung für einen Anbau mit Wohnraumerweiterung und Unterkellerung an der Südseite des bestehenden Wohnhauses sowie den Abbruch der bestehenden Garage. Gegen das Bauvorhaben erhoben B.____, Z.____ (Grundstück Nr. 002), Einsprache bei der Baukommission, wobei sie eine Verletzung der Vorgaben des ISOS, den Schattenwurf sowie die Verhinderung des Ausblicks rügten. Die Baukommission wies mit Beschluss vom 20. März 2017 die Einsprache ab und erteilte die Baubewilligung unter Bedingungen und Auflagen; diese Bewilligung erwuchs in der Folge in Rechtskraft.

d) Nachdem die Baukommission darauf aufmerksam gemacht worden war, dass die Gebäudehöhe des Anbaus vom bewilligten Projekt abweicht, führte sie am 18. Juli 2018 eine Baukontrolle durch. Anlässlich dieser wurde festgestellt, dass der Anbau um 38 cm höher erstellt worden war. Noch am selben Tag erliess die Baukommission Z.____ eine Baueinstellungsverfügung nach Art. 159 des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1; abgekürzt PBG).

e) Am 24. Juli 2018 reichten A.____ der Baukommission Z.____ eine Stellungnahme, in welcher sie die entstandene Mehrhöhe begründeten. Als Hauptgrund für die Abweichung machten sie die Lüftungsanlage geltend, welche in den Anbau geführt worden sei, um eine genügende Luftzirkulation/Umwälzung sicherzustellen.

B.

a) Mit dem "Korrekturgesuch zur Baubewilligung" vom 29. August 2018 beantragten A.____ bei der Baukommission Z.____ die nachträgliche Bewilligung für die Abweichungen.

b) Innert der Auflagefrist vom 4. bis 17. September 2018 erhoben B.____ Einsprache gegen das Korrekturgesuch.

c) Mit Schreiben vom 4. Oktober 2018 forderte der Gemeindepräsident die Gesuchsteller auf, der Baukommission aufzuzeigen, welche Varianten es für einen Rückbau gebe.



d) Am 17. Dezember 2018 reichten A.____ der Baukommission ein Schreiben ein, in welchem sie drei Rückbau-Varianten aufzeigten. Keine der drei Varianten sah dabei eine vollständige Reduktion auf die ursprünglich bewilligte Gebäudehöhe vor.

f) Mit Beschluss vom 18. Februar 2019 hiess die Baukommission Z.____ die Einsprache gut und ordnete den Rückbau der Wohnraumerweiterung auf den bewilligten Zustand an. Sie erwog, dass die Abweichung der Gebäudehöhe um 38 cm substantiell sei und Abweichungen gegenüber bewilligten Projekten, bei denen der Ermessensspielraum ohnehin schon ausgeschöpft worden sei, gemäss Rechtsprechung streng beurteilt würden. Das staatliche Interesse an der Durchsetzung der Bauordnung sei hoch zu gewichten. Der ursprünglich bewilligte Anbau sei ohne weiteres nutzbar; die Lüftung und weitere technische Details könnten mit verhältnismässigem Aufwand anderweitig gelöst werden.

C.

Gegen diesen Beschluss erhoben A.____, vertreten durch lic.iur.HSG Christoph Kägi, Rechtsanwalt, St.Gallen, mit Schreiben vom 13. März 2019 Rekurs beim Baudepartement. Mit Rekursergänzung vom 28. März 2019 werden folgende Anträge gestellt:

1. Der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und zur Neu Beurteilung des Sachverhalts an diese zurückzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (inkl. Barauslagen und MWSt).

Zur Begründung wird geltend gemacht, die Vorinstanz begnüge sich in ihrem Entscheid mit der pauschalen Behauptung, ein Rückbau lasse sich zu Kosten von Fr. 50'000.– realisieren. Es fehle jedoch an der Transparenz, wie die Vorinstanz zu dieser Ansicht gelange. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit verlange eine Auseinandersetzung und Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten, um den Entscheid auch nachvollziehen zu können. Folglich habe die Vorinstanz den Sachverhalt nicht richtig ermittelt und ihr Ermessen in unsachgemässer Weise ausgeübt.

D.

a) Mit Vernehmlassung vom 11. April 2019 beantragen die Rekursgegner sinngemäss, den Rekurs abzuweisen. Zur Begründung wird geltend gemacht, durch die massive Überschreitung der bewilligten Gebäudehöhe wirke der Anbau noch massiver und unproportionierter als das ursprüngliche Bauprojekt, welches nie hätte bewilligt werden dürfen. An den schützenswerten Häusern an der M.____gasse bestehe ein öffentliches Interesse.

b) Mit Schreiben vom 30. April 2019 verzichtet die Vorinstanz auf eine Stellungnahme.



c) Mit Amtsbericht vom 28. Juni 2019 stellt die kantonale Denkmalpflege (DMP) fest, dass die zusätzliche Erhöhung des Anbaus um 38 cm aus denkmalpflegerischer Sicht keine weitere Beeinträchtigung des geschützten Ortsbilds darstelle; die Beeinträchtigung resultiere allein aus dem bereits rechtskräftig bewilligten Anbau.

E.

Die Grundstücke der Rekurrenten und der Rekursgegner an der M.____gasse wurden mit Schutzverordnung der Gemeinde Z.____, genehmigt vom Baudepartement am 18. Juli 2019, erstmals als geschütztes Ortsbild bezeichnet.

F.

a) Das Baudepartement führte am 22. August 2019 in Anwesenheit der Verfahrensbeteiligten sowie eines Vertreters der DMP einen Augenschein durch.

b) Mit Eingabe vom 3. September 2019 lässt sich die Vorinstanz zum Augenscheinprotokoll vernehmen.

c) Die Rekurrenten nehmen mit Schreiben vom 10. September 2019 Stellung zum Augenscheinprotokoll.

G.

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

Erwägungen

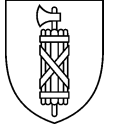
1.

1.1 Die Zuständigkeit des Baudepartementes ergibt sich aus Art. 43^{bis} des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP).

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

2.

Am 1. Oktober 2017 ist das PBG in Kraft getreten und das Baugesetz (nGS 8, 134; abgekürzt BauG) aufgehoben worden (Art. 172 Bst. a PBG). Die neuen Regelungen im PBG finden allerdings in der Regel auf Baugesuche erst dann Anwendung, wenn die kommunalen Rahmennutzungspläne revidiert und in Kraft gesetzt sind. Mithin sind – soweit vorliegend überhaupt relevant – weiterhin das BauG und das entsprechende Baureglement anwendbar, mit Ausnahme der gemäss Anhang zum Kreisschreiben „Übergangsrechtliche Bestimmungen im



PBG“ vom 8. März 2017 (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2017/II/1) als unmittelbar anwendbar erklärten Bestimmungen.

3.

Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass der Anbau der Rekurrenten nicht entsprechend der Baubewilligung vom 20. März 2017 ausgeführt wurde und er die bewilligte Gebäudehöhe um 38 cm überragt.

3.1 Werden bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen ohne Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung erstellt, so liegt eine formelle Rechtswidrigkeit vor. Diese Tatsache für sich allein genommen vermag aber eine Abbruch- bzw. Wiederherstellungsverfügung noch nicht zu rechtfertigen. Vielmehr ist regelmässig zu prüfen, ob aufgrund des geltenden materiellen Baupolizeirechts eine ordentliche Baubewilligung oder eine Ausnahmbewilligung nachträglich erteilt werden kann. Ob eine erstellte Baute oder Anlage oder eine ohne Bewilligung erfolgte Zweckänderung den materiell-rechtlichen Vorschriften entspricht, ist dabei grundsätzlich in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren abzuklären; von dieser Regel kann nur abgewichen werden, wenn die materielle Rechtswidrigkeit einer Baute oder Anlage offensichtlich ist (GVP 1983 Nr. 97). Erst wenn weder eine ordentliche Bau- noch eine Ausnahmbewilligung erteilt werden kann, ist in einem weiteren Schritt zu prüfen, welche Massnahmen zur Wiederherstellung verhältnismässig sind (CH. MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, N 660 ff.).

3.2 Das Einleiten eines Baubewilligungsverfahrens liegt einzig in den Händen des Baugesuchstellers; dieser bestimmt mit seiner Eingabe den Umfang eines Baugesuchs (Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6; GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweisen; BDE Nr. 50/2016 vom 24. Oktober 2016 Erw. 2.2 mit Hinweisen). Es ist somit allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Antragstellung den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und damit den Prüfgegenstand der Baubewilligungsbehörde bestimmt. Das Baugesuch ist der an die zuständige Behörde gerichtete Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlich-rechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe des Ergebnisses dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Es liegt nicht in der Kompetenz der Baubewilligungsbehörde, darüber zu befinden, ob sie ein Baubewilligungsverfahren einleitet oder nicht. Vielmehr ist es ihre Pflicht, ein solches durchzuführen, wenn es von einem Bauwilligen ausdrücklich beantragt wird, indem er ein Baugesuch einreicht. Die Durchführung des förmlichen Verfahrens kann einzig dann unterlassen werden, wenn die Baugesuchsunterlagen unvollständig sind und der Baugesuchsteller trotz Aufforderung nicht bereit ist, das Gesuch zu vervollständigen; diesfalls tritt die Bewilligungsbehörde auf das Baugesuch nicht ein (Art. 21 Abs. 3 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [sGS 731.11]). Zum Abschluss des Verfahrens entscheidet die Baubehörde über das Baugesuch und die öffentlich-rechtliche Einsprache



gleichzeitig (vgl. Art. 157 Abs. 1 PBG; Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2018/IV/6).

3.3 Vorliegend hat die Vorinstanz zwar das ordentliche Baubewilligungsverfahren (Art. 138 f. PBG) eingeleitet und das Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt. Im Entscheid vom 18. Februar 2019 befand sie jedoch lediglich über die Einsprache, hiess diese gut und ordnete daraufhin direkt die Wiederherstellung an. Der Entscheid über das Baugesuch der Rekurrenten vom 29. August 2018 fehlt dagegen. Erwägungen, ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer nachträglichen Bau- oder Ausnahmbewilligung erfüllt sind oder nicht, finden sich im vorinstanzlichen Entscheid keine. Im Sachverhalt ist einzig festgehalten, dass die Vorinstanz nach einem Augenschein auf der Baustelle zur Auffassung gelangt sei, dass mit der ursprünglich am 20. März 2017 erteilten Baubewilligung der Ermessensspielraum hinsichtlich der Einfügung des Anbaus ins Quartierbild bereits ausgeschöpft worden sei. Im Weiteren finden sich im angefochtenen Entscheid lediglich Erwägungen zur Wiederherstellung. Vor dem Erlass einer Wiederherstellungsverfügung hätte nach dem oben Ausgeführten jedoch nicht nur das nachträgliche Baubewilligungsverfahren formell durchgeführt, sondern auch materiell geprüft werden müssen, ob aufgrund des geltenden materiellen Baupolizeirechts eine ordentliche Baubewilligung oder eine Ausnahmbewilligung nachträglich erteilt werden könnte. Dies gilt jedenfalls dann, wenn – wie vorliegend – nachträglich ein Korrekturgesuch eingereicht und damit dessen Behandlung verlangt worden ist. Die Vorinstanz ist nicht berechtigt, ihren Entscheid eigenmächtig auf die Einsprachebehandlung zu beschränken und von der Überprüfung des Baugesuchs abzusehen.

3.4 Nachdem somit die beantragte Baugesuchsbehandlung nicht erfolgt ist und stattdessen direkt – ohne Prüfung der nachträglichen Bewilligungsfähigkeit des Anbaus – die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet wurde, ist der angefochtene Entscheid der Vorinstanz mit einem schwerwiegenden formellen Mangel behaftet.

3.5 Die Rekursinstanz kann die Sache zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückweisen (Art. 56 Abs. 2 VRP). Eine Rückweisung ist dann geboten, wenn der angefochtene Verwaltungsakt mit formellen Mängeln behaftet ist und diese im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden können. Ferner ist die neue Verfügung auch dann der Vorinstanz zu überlassen, wenn ausgesprochene Ermessensfragen zu entscheiden sind. Schliesslich drängt sich die Rückweisung auf, wenn die Vorinstanz den rechtserheblichen Sachverhalt nur ungenügend ermittelt hat oder im Verfahren umfangreiche Nova vorgebracht worden sind, so dass weitere Abklärungen und Beweiserhebungen nötig werden, die vorzunehmen die Vorinstanz aus personellen, fachlichen oder anderen Gründen allenfalls besser in der Lage ist (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen, St.Gallen 2003, N 1029 ff.; BDE Nr. 62/2013 vom 9. Oktober 2013 Erw. 3.2).



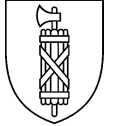
3.6 Im vorliegenden Fall fällt eine Heilung des Mangels der erstinstanzlichen Verfügung im Rekursverfahren nicht in Betracht, weil das Baugesuch vom 29. August 2018 von der Bewilligungsbehörde bislang gar nicht behandelt wurde und auch die für eine allfällige Entscheidfindung erforderlichen grundlegenden Sachverhaltsabklärungen bislang nicht getroffen worden sind. Der Rekurs ist deshalb im Sinn der Erwägungen infolge fehlender Prüfung der Bewilligungsfähigkeit bzw. Nichtbehandlung des nachträglichen Baugesuchs vom 29. August 2018 gutzuheissen und zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts sowie zur Behandlung des Baugesuchs an die Vorinstanz zurückzuweisen. Dementsprechend ist die Verfügung der Vorinstanz vom 18. Februar 2019 aufzuheben.

4.

Bei diesem Ergebnis erübrigen sich grundsätzlich weitere Ausführungen in der Sache. Nachdem jedoch im Rahmen des Rekursverfahrens die Beurteilung der Fachbehörde eingeholt wurde und auch ein Augenschein vor Ort stattgefunden hat, rechtfertigt sich aus verfahrensökonomischen Gründen der Hinweis auf folgende summarischen Überlegungen.

4.1 Die DMP stellt in ihrem Amtsbericht vom 28. Juni 2019 fest, dass Z.____ ein Ortsbild von lokaler Bedeutung besitzt. Im Inventarblatt ist die Siedlung an der M.____gasse mit dem höchsten Erhaltungsziel (Substanzerhaltung) und der höchsten Bedeutung für das Ortsbild von Z.____ ausgezeichnet. Zu den besonderen Qualitäten der schützenswerten Siedlung aus dem Jahr 1878 gehören u.a. die Bausubstanz, die Sichtbacksteinfassaden sowie die Zwischenbereiche. Die DMP kommt zum Ergebnis, dass der umstrittene Anbau im Verhältnis zum feinmassstäblichen Wohnhaus zu gross sei. Die grossflächige Verglasung des Anbaus harmoniere nicht mit dem Altbau. Zudem sei das Dach des Anbaus mit den Eckstützen zu klobig. Die realisierte Wohnraumerweiterung in Form des Anbaus werde dem geschützten Ortsbild nicht gerecht und beeinträchtige dieses. Allerdings verschlimmere die rekursgegenständliche Erhöhung des Anbaus um 38 cm die Situation nicht weiter; die blosser Erhöhung des Anbaus für sich stelle keine weitergehende Beeinträchtigung des Ortsbilds dar.

4.2 Die von der DMP vertretende Auffassung, die entgegen der Baubewilligung realisierte Mehrhöhe des Anbaus führe nicht zu einer Beeinträchtigung des – inzwischen geschützten – Ortsbilds an der M.____gasse, ist aufgrund des Augenscheins nachvollziehbar. Der am 20. März 2017 bewilligte Anbau ist für sich allein betrachtet bereits unmassstäblich im Verhältnis zum bestehenden Wohnhaus; er nimmt keinen Bezug auf die bestehende Bauweise an der M.____gasse. Die blosser Erhöhung des Anbaus um 38 cm, welche allein Gegenstand des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens bildet, vergrössert diese Beeinträchtigung jedoch tatsächlich wohl kaum.



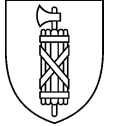
4.3 Das ursprüngliche Baugesuch für die Erstellung des Anbaus ist am 20. März 2017 rechtskräftig bewilligt worden. Zu diesem Zeitpunkt war das PBG noch nicht in Kraft und es bestand folglich auch noch kein "ex lege"-Schutz nach Art. 176 Abs. 2 PBG. Die M.____gasse war zu diesem Zeitpunkt auch nicht von der Schutzverordnung der Politische Gemeinde Z.____ vom 18. Juli 1994 erfasst und somit nicht als Ortsbildschutzgebiet bezeichnet. Eine Planungszone im Sinn von Art. 105 ff. BauG (neu Art. 42 PBG), mit der das Ortsbild während der Dauer der Überarbeitung der Schutzverordnung allenfalls hätte präventiv geschützt werden können, hatte der Gemeinderat für den Strassenzug an der M.____gasse ebenfalls nicht erlassen. Folglich bestand zum Zeitpunkt der damaligen Baugesuchsbehandlung keine gesetzliche Grundlage, die es der Baubehörde erlaubt hätte, erhöhte Anforderungen an die Ästhetik des damals geplanten Anbaus zu stellen. Das Baugesuch ist deshalb damals – entgegen der Ansicht der Vorinstanz und der Rekursgegner – zu Recht und vorbehaltlos bewilligt worden. Dem angefochtenen Beschluss der Vorinstanz vom 18. Februar 2019 kann entnommen werden, dass diese der Auffassung ist, dass mit der Baubewilligung vom 20. März 2017 ihr Ermessensspielraum hinsichtlich der Einfügung des Anbaus ins Quartierbild bereits ausgeschöpft worden sei. Sie erkennt dabei, dass zu diesem Zeitpunkt keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der Bewilligung entgegenstanden. Demzufolge bestand auch kein Ermessensspielraum, der ausgeschöpft hätte werden können.

5.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz, indem sie – trotz ausdrücklichem Antrag der Baugesuchsteller – von der Behandlung des Baugesuchs abgesehen hat, einen schwerwiegenden formellen Mangel beging, der im Rekursverfahren nicht geheilt werden kann. Die angefochtene Wiederherstellungsverfügung und der Einspracheentscheid der Vorinstanz vom 18. Februar 2019 sind deshalb aufzuheben und die Streitsache ist zur Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts und zur Behandlung des Baugesuchs vom 29. August 2018 an die Vorinstanz zurückzuweisen. Der Rekurs erweist sich damit als begründet und ist im Sinn der Erwägungen gutzuheissen.

6.

6.1 Nach Art. 95 Abs. 1 VRP hat in Streitigkeiten jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtes unterscheiden sich Bauprozesse, an denen Bauherr und Baueinsprecher mit einem direkten Interesse am Prozessausgang teilnehmen, grundsätzlich nicht von den Verfahren vor Zivilgerichten. Die Prozesskosten werden deshalb in diesen Fällen jeweils in der Regel nicht dem Gemeinwesen, sondern den beteiligten Privaten auferlegt (VerwGE vom 16. November 1998 i.S. E.D.). Indessen ist zu beachten, dass das Erfolgsprinzip in gewissen, vom Gesetz ausdrücklich geregelten Fällen durch das Verursacherprinzip durchbrochen wird (VerwGE vom 17. August 1999 i.S. H.S.). So gehen unter anderem Kosten, die ein



Verfahrensbeteiligter durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften verursacht hat, unabhängig vom Prozessausgang zu dessen Lasten (Art. 95 Abs. 2 VRP). Über ein Baugesuch nicht materiell zu entscheiden, sondern nur über die Einsprachen zu befinden, kommt – gleich wie im umgekehrten Fall – einer Verletzung elementarer Verfahrensvorschriften gleich. Es rechtfertigt sich deshalb, die amtlichen Kosten der Politischen Gemeinde Z.____ aufzuerlegen und – wie es in solchen Fällen der Praxis des Baudepartementes entspricht (BDE Nr. 57/2018 vom 28. November 2018 Erw. 3.1; BDE Nr. 55/2019 vom 23. September 2019 Erw. 6.1 mit Hinweisen) – auf die Erhebung nicht zu verzichten. Die Entscheidegebühr beträgt Fr. 3'500.– (Nr. 10.01 des Gebührentarifs für die Kantons- und Gemeindeverwaltung, sGS 821.5).

6.2 Der von der C.____, Z.____, am 26. März 2019 geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– ist zurück zu erstatten.

7.

Die Rekurrenten stellen ein Begehren um Ersatz der ausseramtlichen Kosten.

7.1 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. 98^{bis} VRP). Die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272) finden sachgemäss Anwendung (Art. 98^{ter} VRP).

7.2 Die Rekurrenten obsiegen mit ihren Anträgen. Da das Verfahren zudem in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht Schwierigkeiten bot, die den Beizug eines Rechtsvertreters rechtfertigen, besteht grundsätzlich Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98^{bis} VRP). Weil keine Kostennote vorliegt, ist die ausseramtliche Entschädigung in Anwendung von Art. 6 in Verbindung mit Art. 22 der Honorarordnung (sGS 963.75) ermessensweise auf Fr. 3'250.– plus Barauslagen von Fr. 130.– (4 %), insgesamt auf Fr. 3'380.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) festzulegen; sie ist von der Politischen Gemeinde Z.____ zu bezahlen.

Entscheid

1.

a) Der Rekurs von A.____, Z.____, wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen.

b) Der Beschluss der Baukommission Z.____ vom 18. Februar 2019 wird aufgehoben und die Streitsache zur Ermittlung des



rechtserheblichen Sachverhalts und zur Behandlung des Baugesuchs vom 29. August 2018 an die Vorinstanz zurückgewiesen.

2.

a) Die Politische Gemeinde Z.____ bezahlt eine Entscheidgebühr von Fr. 3'500.–.

b) Der am 26. März 2019 von der C.____, Z.____, geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird zurückerstattet.

3.

Das Begehren von A.____ um Ersatz der ausseramtlichen Kosten wird gutgeheissen. Die Politische Gemeinde Z.____ entschädigt A.____ ausseramtlich mit Fr. 3'380.– zuzüglich Mehrwertsteuer.

Der Vorsteher

Marc Mächler
Regierungsrat