



**Fall-Nr.:** B 2012/142, B 2012/147  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 12.02.2020  
**Entscheiddatum:** 02.07.2013

### **Urteil Verwaltungsgericht, 02.07.2013**

**Baurecht, Art. 52 BauG (sGS 731.1).Zustandserhebungen, Rissprotokolle oder die Setzung von Nivellierkontrollpunkten und Erschütterungsmessungen während der Pfählungsarbeiten dienen einzig der vorsorglichen Beweissicherung im Hinblick auf allfällige spätere Schadenersatzansprüche. Dementsprechend werden sie nicht als entsprechende Auflagen in die Baubewilligung aufgenommen. Die Auflage, dass zur Foundation eine erschütterungsarme Methode anzuwenden sei, ist hinsichtlich der sicherheitspolizeilichen Vorschrift gemäss Art. 52 BauG genügend präzise (Verwaltungsgericht, B 2012 142/147).**

#### **Urteil vom 2. Juli 2013**

Anwesend: Präsident lic. iur. B. Eugster; Verwaltungssichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber lic. iur. S. Schärer

---

In Sachen

**X.Y.,**

**Beschwerdeführerin 1 und Beschwerdegegnerin 2,**

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Alex Keller, Rosenbergstrasse 42b, 9000 St. Gallen,

und



St.Galler Gerichte

**A.B.,**

**E.K.,**

**Beschwerdeführer 2 und Beschwerdegegner 1,**

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Urs Pfister, Museumstrasse 35, Postfach 41,  
9004 St. Gallen,

gegen

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

**Vorinstanz,**

und

**Politische Gemeinde Wartau,** vertreten durch den Gemeinderat, 9478 Azmoos,

**Beschwerdebeteiligte,**

betreffend

**Einspracheentscheid und Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus, GS-Nr. 0000,  
Q.-strasse, Azmoos)**

**hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ C.D. ist Eigentümerin der unbebauten Parzelle Nr. 0000, Grundbuch Wartau, in Azmoos. Die 613,35 m<sup>2</sup> grosse Parzelle liegt gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde Wartau vom 26. März 2010 in der Wohnzone W3. Das Baugrundstück wird auf zwei Seiten durch die Q.-strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse [bis zur südlichen Parzellenecke] und 3. Klasse [Südost- und Nordostseite]) erschlossen. An der südwestlichen Grenze verläuft der Q.-Z.-fussweg (Weg 1. Klasse). Die umliegenden Grundstücke sind mit Einfamilienhäusern überbaut.



B./ a) Am 18. August 2011 ersuchte X.Y. um Baubewilligung für ein Einfamilienhaus mit Garage und gedecktem Sitzplatz auf dem Grundstück Nr. 0000. Innert der Auflagefrist vom 25. August bis 7. September 2011 liessen die beiden Eigentümer des südöstlichen Nachbargrundstücks Nr. 0001 A.B. und E.K. am 5. September 2011 öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache erheben. Dabei verwiesen sie vor allem auf den schwierigen Baugrund und machten geltend, während der Bauphase würden übermässige Immissionen entstehen.

b) An der ersten Einigungsverhandlung vom 18. Oktober 2011 verpflichtete sich die Bauherrin zu einer Probepfählung mit Erschütterungsmessungen. Diese fand am 28. Oktober 2011 statt. Gleichentags fand die zweite Einigungsverhandlung statt. Dabei verpflichtete sich die Bauherrin, für die Q.-strasse ein Zustandsprotokoll, für die Liegenschaft der Einsprecher ein Rissprotokoll und zur sicheren Foundation des geplanten Einfamilienhauses einen geologischen Bericht zu erstellen. Des Weiteren sagte die Bauherrin zu, eine Versicherung abzuschliessen sowie aufzuzeigen, wie erschütterungsarm gerammt werden könne. Die Nachbarn sprachen der durchgeführten Messung mit Schreiben vom 3. November 2011 jeglichen Beweiswert ab. Die Zustands- und Rissprotokolle und der Bericht datieren vom 15. und 21. November 2011. Zu den von den Einsprechern gestellten Fragen nahm der von der Baubehörde beauftragte Geologe am 4. Januar 2012 Stellung. Für eine generelle Beurteilung erachtete dieser weitere Detailpläne als unnötig, da seiner Meinung nach auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden könne. Relevant seien einzig die aus dem Einbringen der Pfahlfoundation resultierenden Erschütterungen, welche die Grenzwerte gemäss Schweizer Norm für Erschütterungen SN 640 312a einhalten müssten. Wie tief die Pfähle dabei eingebracht werden müssten, sei hinsichtlich der Auswirkungen auf den Nachbarliegenschaften nicht entscheidend.

c) Da die Einsprache der Nachbarn gleichwohl nicht gütlich erledigt werden konnte, wies der Gemeinderat am 10. Januar 2012 (versandt am 20. Januar 2012) die privatrechtliche Einsprache ab und hiess die öffentlich-rechtliche insofern gut, als er die Bauherrin verpflichtete, für sämtliche umliegenden Liegenschaften Rissprotokolle zu erstellen, bei den Nachbargebäuden mit Flach-Foundation vor Baubeginn je zwei Nivellier-Kontrollpunkte in unterschiedlicher Entfernung zum Bauprojekt zu setzen und



während der ganzen Pfählungsarbeiten Erschütterungsmessungen durchzuführen. Gleichzeitig bewilligte er das Gesuch mit entsprechenden Auflagen.

C./ a) Gegen diesen Beschluss liessen beide Parteien am 2. bzw. 6. Februar 2012 beim Baudepartement des Kantons St. Gallen Rekurs erheben. Die Bauherrin verlangte die kostenpflichtige Aufhebung der Auflagen und dass die Kosten des Einspracheverfahrens vollumfänglich von den Einsprechern zu bezahlen seien. Die Einsprecher verlangten die kostenpflichtige Aufhebung der Bewilligung und dass die Angelegenheit zur weiteren Abklärung des Sachverhalts an die Baubehörde zurückgewiesen werde. Eventuell sei die Baubewilligung unter den Auflagen zu bewilligen, dass für die Foundation eine Pfählung mit Rammen unzulässig bzw. dass eine allfällige Foundation mit Bohrpfählen vorzunehmen sei. Weiter forderten sie vor Baubeginn einen entsprechenden Plan, der von der Baubehörde genehmigt und ihnen vorgängig zur Stellungnahme zugestellt werde.

b) Die Rekursinstanz entschied am 18. Juni 2012 über die Streitsache und hiess dabei den Rekurs der Einsprecher teilweise, den Rekurs der Bauherrin im Sinn der Erwägungen gut. Dabei befand sie, dass Zustandserhebungen bzw. Rissprotokolle als auch die Setzung von Nivellierkontrollpunkten und Erschütterungsmessungen während der Pfählungsarbeiten einzig der vorsorglichen Beweissicherung im Hinblick auf allfällige spätere Schadenersatzansprüche dienen würden. Zuständig für solche vorsorgliche Beweissicherungen seien ausschliesslich die Zivilgerichte, nicht aber die Baubewilligungsbehörden. Dementsprechend seien die entsprechenden Auflagen aufzuheben und der Rekurs der Bauherrin gutzuheissen. Ein nach Art. 34 des Einführungsgesetzes zur eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (sGS 672.1, abgekürzt EG-USG) verlangter Mitbericht des Amtes für Umwelt hinsichtlich der befürchteten Erschütterungen sei schon deshalb unnötig, weil das EG-USG vom 19. April 2011, in Kraft seit 1. Januar 2012, gemäss Art. 65 EG-USG auf das am 18. August 2011 eingeleitete Verfahren nicht anwendbar sei. Die Probepfählung vom 28. Oktober 2011 mittels Holzpfahl mit Betonaufsatz habe ergeben, dass der zulässige Maximalwert gemäss Schweizer Norm SN-640 312a weit unterschritten würde. Auf Grund der Messung des Ingenieurbüros R. GmbH sei damit stichhaltig nachgewiesen, dass die Fundierung mittels vibrationsarmer Pfählung durch die Schnellschlagramme ohne Schäden an den umliegenden Bauten und Anlagen möglich sei.



Dementsprechend habe die Dr. T. AG in ihrem Bericht vom 21. November 2011 eine erschütterungsarme Pfählungsmethode empfohlen, um Schäden an den benachbarten Bauten und Anlagen mit teilweise sehr unterschiedlicher Empfindlichkeit möglichst zu vermeiden. In Frage kämen Bohrpfähle, Verdrängungsbohrpfähle oder erschütterungsarm eingebrachte Pfähle/Gusspfähle. Immerhin liege der Baugrund in einem Bachschuttkegel, der aus inhomogenen Wechselablagerungen aufgebaut sei. Zudem könnten Hinterwasserablagerungen vorhanden sein. Konkret sei die Pfählung möglichst setzungsarm auszuführen. Mit Blick darauf sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Baubehörde die empfohlene setzungsarme Pfählung nicht als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen habe, zumal sie selber ausgeführt habe, dass sie keine Veranlassung habe, sich über die Feststellungen und Empfehlungen des Fachmanns hinwegzusetzen. Der Rekurs der Einsprecher sei deshalb teilweise gutzuheissen und die Baubewilligung mit der entsprechenden Auflage zu ergänzen.

D./ a) Gegen den Rekursentscheid liess die Bauherrin am 4. Juli 2012 beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde erheben. Mit Beschwerdeergänzung vom 6. August 2012 beantragt sie, dass der Rekursentscheid kostenpflichtig aufgehoben werde, soweit damit der Rekurs ihrer Nachbarn teilweise gutgeheissen worden sei. Zudem sei ihr für die beiden Rekursverfahren nicht bloss eine Umtriebsentschädigung, sondern eine vollumfängliche Entschädigung nach Ermessen zuzusprechen. Alsdann habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, da sie ihren Antrag auf Nichteintreten zufolge offenbaren Rechtsmissbrauchs nicht behandelt habe.

E./ Die vormaligen Einsprecher erhoben ihrerseits am 4. Juli 2012 Beschwerde. Mit Beschwerdebegründung vom 23. August 2012 beantragen sie die kostenpflichtige Aufhebung des Rekursentscheids und der Baubewilligung. Die Angelegenheit sei an die Baubehörde bzw. das Baudepartement zur ergänzenden Abklärung des Sachverhalts und neuen Entscheidung zurückzuweisen. Schliesslich sei ihnen eine volle Parteientschädigung zuzusprechen. Konkret fordern sie einen Plan bzw. Angaben dazu, wo, wie und wie tief und mit welcher Anzahl an Pfählen die Foundation ausgeführt werde. Alsdann verlangen sie Baugrunduntersuchungen, so dass man entscheiden könne, ob eine Foundation überhaupt nötig sei bzw. ob die Baute auch anders stabilisiert werden könnte, zum Beispiel mit einer Unterkellerung. Die Vorinstanz habe



## St.Galler Gerichte

insofern eine Rechtsverweigerung begangen, als sie nicht all ihre Einwände abgehandelt habe. Alsdann sei die verfügte Auflage, dass die Pfählungsmethode erschütterungsarm durchgeführt werde, zu wenig präzise.

F./ Die Vorinstanz beantragt mit Vernehmlassung vom 3. September 2012 die Abweisung der beiden Beschwerden. Die Beschwerdebeteiligte liess sich nicht vernehmen.

G./ Die Beschwerdegegnerin 2 beantragt mit Eingabe vom 21. September 2012 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde der Gegenpartei, soweit darauf einzutreten sei. Am 16. Oktober 2012 beantragen die Beschwerdegegner 1 die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführerin 1. Gleichentags nahmen sie, dieses Mal in der Rolle der Beschwerdeführer 2, Stellung zur Vernehmlassung der Vorinstanz und zur Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin 2. Am 5. Februar 2013 machten die verfahrensbeteiligten Nachbarn geltend, dass die Bauherrin an den beiden Beschwerdeverfahren gar kein Rechtsschutzinteresse mehr habe, da sie ihr Bauvorhaben mittlerweile auf einem anderen Grundstück realisiere. Die Bauherrin nahm dazu am 18. Februar 2013 Stellung.

H./ Auf die von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

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

1. Die Sachurteilsvoraussetzungen werden von Amtes wegen geprüft:

1.1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1, abgekürzt VRP) sachlich zur Behandlung der gegen einen Entscheid des Baudepartementes erhobenen Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeverfahren B 2012/142 und B 2012/147 betreffen den gleichen Streitgegenstand, wobei sie die gleichen Tatbestands- und zum Teil die gleichen Rechtsfragen aufwerfen. Es rechtfertigt sich daher, die zwei Beschwerden in einem einzigen Entscheid zu behandeln und die beiden Beschwerdeverfahren zu vereinigen.



1.2. Als Adressaten des Rekursentscheids sind die Beschwerdeführer zur Ergreifung des Rechtsmittels berechtigt (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerdeeingaben entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Voraussetzungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und Abs. 2 VRP).

1.3. Die Nachbarn machen geltend, der Bauherrin bzw. Baugesuchstellerin fehle das schutzwürdige bzw. aktuelle Interesse an den beiden vorliegenden Beschwerdeverfahren, weil sie das geplante Einfamilienhaus wohl nie realisieren werde. Die Bauherrin verlangt gleichwohl einen Entscheid.

Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse im Weg stehen (Art. 87 Abs. 1 des Baugesetzes, sGS 731.1, abgekürzt BauG). Damit wird lediglich festgestellt, dass gegen die beabsichtigte Tätigkeit keine polizeilichen Hindernisse vorliegen (B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 847). Sie erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden, wobei sie zweimal um ein Jahr verlängert werden kann (Art. 88 Abs. 1 und 3 BauG). Die Bewilligung ist projektbezogen und muss nicht vom ursprünglichen Gesuchsteller selbst realisiert werden. Für das gleiche Grundstück können gleichzeitig auch mehrere Gesuche gestellt werden, wobei es dem Bauherrn freisteht, welches der bewilligten Projekte er allenfalls realisieren will. Allein die Tatsache, dass die Bauherrin zwischenzeitlich anderswo ein Einfamilienhaus realisiert, schmälert ihr Interesse daran, dass ihr Bauprojekt gerichtlich überprüft und schliesslich rechtskräftig bewilligt wird, somit nicht. Solange sie ihr Baugesuch nicht zurückzieht, ist darüber zu befinden.

1.4. Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerden einzutreten.

2. Die Beschwerdeführerin 1 macht in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, weil die Vorinstanz über ihren Nichteintretensantrag nicht befunden hat. Diesen hatte sie damit begründet, dass die Beschwerdegegner 1 zweckwidrig Einsprache erhoben und sich sodann rechtsmissbräuchlich verhalten hätten. Auch die Beschwerdeführer 2 rügen, dass sich die Vorinstanz nicht mit all ihren



Einwänden auseinandergesetzt und so den Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt habe.

2.1. Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung (SR 101) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Der Betroffene hat das Recht, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern. Dazu gehört insbesondere das Recht, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern. Wesentlicher Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ist die Begründungspflicht. Die Begründung soll verhindern, dass sich die Behörde von unsachlichen Motiven leiten lässt, und dem Betroffenen ermöglichen, die Verfügung gegebenenfalls sachgerecht anzufechten. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinn müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 133 I 270 E. 3.1 mit Hinweisen).

2.2. Der Gehörsanspruch ist formeller Natur. Wird eine Verletzung des Anspruchs festgestellt, muss der angefochtene Hoheitsakt grundsätzlich aufgehoben werden ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist, das heisst die Behörde zu einer Änderung des Entscheids veranlassen wird oder nicht (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2006, Rz. 1709; BGE 137 I 195 E. 2.2 mit Hinweis).

2.2.1. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung kann jedoch geheilt werden, wenn der Betroffene die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt als auch die Rechtslage mit mindestens gleicher Kognition wie die Vorinstanz prüfen kann (G. Steinmann, in: St. Galler Kommentar, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2008, N 32 f. zu Art. 29 BV). So ist die Verweigerung des rechtlichen Gehörs oder die Verletzung der Begründungspflicht durch die



erstentscheidende Behörde regelmässig im Rekursverfahren heilbar, da die Rekursbehörden mit umfassender Kognition entscheiden (Art. 46 VRP). Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht grundsätzlich nur zur Rechtskontrolle befugt (Art. 61 VRP; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 731 f.).

2.2.2. Die Heilung soll gleichwohl die Ausnahme bleiben, weil dem Betroffenen damit eine Instanz verloren gehen kann. Die Gehörsverletzung kann aber selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung geheilt werden, wenn und soweit die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären. Auch in diesem Fall muss die Rechtsmittelinstanz aber über die gleiche Kognition wie die Vorinstanz verfügen (Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, Zürich/St. Gallen 2012, N 266, BGE 133 I 201 E. 2.2, BGE 132 V 387 E. 5.1 mit Hinweis).

2.3. Die Rekursbehörde ist auf die Rekurse eingetreten, weil diese frist- und formgerecht erfolgt seien. Zum Einwand des Rechtsmissbrauchs hat sie nichts ausgeführt. Gemäss ihrer Vernehmlassung war dies deshalb unnötig, weil sie auf den Rekurs der Einsprecher eingetreten sei und diesen in der Folge teilweise geschützt habe. Nachdem die Vorinstanz den Nichteintretensantrag und die Ausführungen der Beschwerdegegnerin 2 zum behaupteten Rechtsmissbrauch zumindest in den tatsächlichen Ausführungen aufgenommen hat (vgl. lit. D c des angefochtenen Entscheids), steht fest, dass sie vom entsprechenden Einwand des Rechtsmissbrauchs Kenntnis genommen hat. Alsdann hat sie die Beanstandung als offensichtlich nicht gegeben erachtet, zumal sie - wie bereits vorher die Baubehörde die Einsprache - den Rekurs der Nachbarn zumindest teilweise geschützt hat.

2.4. Darüber hinaus könnte die Unterlassung als nicht besonders schwere Verletzung auch ohne Weiteres geheilt werden. Das Rechtsmissbrauchsverbot ist Teil des Grundsatzes von Treu und Glauben und stellt damit eine Rechtsverletzung dar, die vom Gericht überprüft werden kann (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 715).



2.4.1. Die Einspracheberechtigung von Nachbarn richtet sich nach Art. 45 VRP (Heer, a.a.O., N 933) und Art. 83 Abs. 2 BauG. Zur Erhebung ist demnach berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheids ein schutzwürdiges Interesse dartut. Schutzwürdig ist das Interesse dann, wenn der Betroffene rechtlich geschützte Interessen geltend macht oder wenn eine Verfügung oder ein Entscheid seine tatsächliche Interessenlage mehr berührt als diejenige irgendeines Dritten oder der Allgemeinheit. Das schutzwürdige Interesse besteht im "praktischen Nutzen", den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation einträgt, bzw. in der Abwendung materieller, ideeller oder sonstiger Nachteile, die ein Bestand der angefochtenen Verfügung oder des Entscheids mit sich bringen würde (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 39). Das Anfechtungsinteresse muss dabei nicht mit dem Interesse übereinstimmen, das durch die von der beschwerdeführenden Person als verletzt bezeichneten Normen geschützt wird, wenn eine besondere Beziehungsnähe in räumlicher Hinsicht vorliegt. Demnach können Nachbarn verlangen, dass ein Bauvorhaben im Lichte all jener Rechtssätze überprüft werde, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, als dass ihnen im Fall ihres Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 1C\_236/2010 vom 16. Juli 2010 E. 1.4). Der konkrete praktische Nutzen des Nachbarn besteht darin, dass das Bauvorhaben nicht wie geplant verwirklicht werden kann, wenn er mit seiner Rüge durchdringt (VerwGE B 2010/233 vom 15. Dezember 2011 E. 3.1. f. mit Hinweisen, abrufbar unter: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch); BGE 1C\_37/2011 vom 14. April 2011 E. 2.3.3 mit Hinweisen). Rechtsmissbrauch läge insbesondere dann vor, wenn die Einsprache zweckwidrig zur Verwirklichung von Interessen verwendet wird, die dieses Rechtsinstitut nicht schützen will (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 716).

2.4.2. Die verfahrensbeteiligten Nachbarn haben Einsprache erhoben, weil sie während der Bauphase übermässige Beeinträchtigungen ihres Grundstücks durch das nötige Pfählen auf dem Baugrundstück befürchten. Art. 52 BauG regelt, dass Bauten und Anlagen unter anderem bereits während ihrer Erstellung gemäss den Regeln der Baukunde den notwendigen Erfordernissen der Sicherheit zu entsprechen haben. Die grundsätzlich einspracheberechtigten Nachbarn hatten somit das Recht, im Rahmen des Einspracheverfahrens zu verlangen, dass die geplante Fundierung des projektierten Gebäudes nach dieser sicherheitspolizeilichen Vorschrift erfolgen werde, damit ihr Grundeigentum nicht geschädigt wird. Dass sich die Behörden und die



Bauherrin dabei auf zahlreiche und langwierige Einigungsverhandlungen eingelassen haben, die schliesslich nicht zielführend waren, lassen die Ausübung ihres grundsätzlichen Rechts, Einsprache zu erheben, nicht rechtsmissbräuchlich erscheinen. Allein die Tatsache, dass über Monate verhandelt wurde und sowohl die Baubehörde als auch die Rekursinstanz die Baubewilligung schliesslich nur unter Auflagen zu Gunsten der Einsprecher erlassen bzw. bestätigt haben, spricht ebenfalls gegen die Behauptung, dass die Nachbarn ihre Einsprache zweckwidrig bzw. trölerisch erhoben hätten. Das Gleiche gilt für ihr Verhalten während der Einigungsverhandlungen. Nachdem sich bereits anlässlich der ersten Einigungsverhandlung abgezeichnet hatte, dass man sich wohl nicht finden werde, weil die Einsprecher Garantien verlangten, welche die Bauherrin nicht erfüllen wollte oder konnte, wäre es vielmehr an dieser bzw. der Baubehörde gewesen, die Verhandlungen abubrechen und einen Entscheid zu erwirken bzw. zu fällen. Damit erweist sich der Einwand, die Beschwerdeführer 2 hätten ihre Einsprache rechtsmissbräuchlich erhoben und sich bei den Einigungsverhandlungen trölerisch verhalten, als nicht stichhaltig, weshalb die Vorinstanzen zu Recht auf die Einsprache bzw. den Rekurs gegen den Einspracheentscheid eingetreten sind.

2.4.3. Die Beschwerdeführer 2 bemängeln, dass sich dem angefochtenen Entscheid keine Begründung entnehmen lasse, weshalb kein Plan verlangt werden könne, der die als zulässig erachtete und bewilligte Foundation enthalte. Die Begründungspflicht gebietet es wie gesagt nicht, dass sich ein Entscheid mit jedem einzelnen Argument, das im Prozess vorgetragen wird, auseinandersetzt, besonders dann nicht, wenn dieses offensichtlich unbegründet ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 1057). Die Vorinstanz hat zum Einwand, dass die Foundation mittels Bohrpfählen zu erfolgen habe, Ausführungen getroffen, dass nicht mehr als die ergänzte Auflage verlangt werden könne. Damit waren auch sämtliche, noch weitergehenden Forderungen an das angefochtene Baugesuch mit abgehandelt, womit auch diesbezüglich keine Gehörsverletzung bzw. "Rechtsverweigerung" vorliegt.

3.

3.1. Das Baugesuch muss die für die baupolizeiliche Beurteilung notwendigen Unterlagen wie Situation, Grundriss, Ansichten, Schnitte und Kanalisationspläne,



enthalten. Die Gemeinden können ergänzende Unterlagen verlangen (Art. 80 Abs. 2 und 3 BauG). Ein Fundationsplan wird nicht generell verlangt (Art. 15 des Baureglements der Politischen Gemeinde Wartau vom 22. Juni 2009). Die Bauverwaltung hat einen solchen auch nicht nachverlangt. Bauten und Anlagen müssen nach Art. 52 BauG aber gleichwohl, das heisst unabhängig von den formellen Voraussetzungen, den sicherheitspolizeilichen Vorschriften entsprechen, ansonsten sie nicht bewilligt werden dürfen. In Baubewilligungen wird in diesem Zusammenhang in der Regel auf SIA-Normen verwiesen (Heer, a.a.O., N 589). Für Erschütterungseinwirkungen auf Bauwerke ist die SN-Norm 620 312a massgebend. Die Normen entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Dies ist massgebend, solange das Gesetz selber keine konkreten Werte vorschreibt (BGer 1C\_216/2010 vom 28. September 2010 E. 3.2).

3.2. Die Bauherrin hat ihr Baugesuch mit einer privaten fachmännischen Erschütterungsmessung vom 28. Oktober 2011 ergänzt. Gemäss dieser liegen die Erschütterungen bei einer "erschütterungsarmen Pfählung" weit unter dem zulässigen Maximum. Auch ein weiterer Experte empfiehlt in seiner geologischen Stellungnahme vom 21. November 2011 betreffend das vorliegende Bauprojekt zu Handen der Baubehörde eine "erschütterungsarme Pfählungsmethode", weil der Baugrund in einem Bachschuttkegel aus inhomogenen Wechsellagerungen von tonigem Silt und Feinsand mit Kieslagen liegt. Auf Grund des vorliegenden Baugrunds rechtfertigt es sich daher, die Baubewilligung im Sinn von Art. 87 Abs. 2 BauG unter der Auflage zu erteilen, dass die Foundation des Baugrunds mittels einer "erschütterungsarmen" Pfählmethode vorzunehmen ist. Somit spielt es keine Rolle, dass die Nachbarn den Beweiswert der vorgenommenen Probepfählung in Frage stellen. Jedenfalls bringen sie nichts vor und auch sonst ist nicht ersichtlich, dass "erschütterungsarmes Pfählen" Schäden an ihrer benachbarten Liegenschaft verursachen würde. Allein ihre gegenteiligen Befürchtungen rechtfertigen die Verweigerung der öffentlich-rechtlichen Baubewilligung bzw. den Erlass von weitergehenden Auflagen zur Bewilligung nicht.

3.3. Solange die gewählte Methode zur Foundation "erschütterungsarm" ist und damit die normierten Maximalwerte eingehalten werden können, ist es allein Sache der Bauherrin, die Methode dafür zu wählen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Insofern ist die ergänzte Auflage im vorinstanzlichen Rekursverfahren genügend präzise.



4. Die Beschwerdeführer 2 rügen sodann, dass dem Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes (SR 814.01, abgekürzt USG) keine Nachachtung geschenkt worden und insbesondere auch keine Alternativen, eine Unterkellerung zum Beispiel, geprüft worden seien.

4.1. Nach dem in Art. 1 Abs. 2 USG verankerten Vorsorgeprinzip sind Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen. Art. 11 Abs. 2 USG konkretisiert diesen Grundsatz mit der Vorschrift, dass Emissionen im Rahmen der Vorsorge und unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung soweit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die Bestimmung von Art. 11 Abs. 2 USG will dem Fehlschluss entgegenzutreten, eine heute noch geringe Gesamtbelastung dürfe durch zusätzliche Emissionen bedenkenlos bis zur kritischen Grenze erhöht werden. Ein Vorhaben vermag mit anderen Worten vor dem USG nicht schon dann zu bestehen, wenn die Belastungsgrenzwerte eingehalten werden. Das Prinzip der vorsorglichen Emissionsbegrenzung, wonach jede unnötige Emission wie Lärm, Erschütterungen und Strahlen zu vermeiden ist, muss stets beachtet werden. Aus dem Vorsorgeprinzip lässt sich jedoch nicht ableiten, von einer Anlage Betroffene hätten überhaupt keine Belastung hinzunehmen. Das Vorsorgeprinzip hat also hinsichtlich der Einwirkungen nicht zwingend eliminierenden Charakter, leistet aber einen Beitrag zu deren Begrenzung. Das Kriterium der wirtschaftlichen Tragbarkeit einer Massnahme schliesslich ist auf Unternehmungen zugeschnitten, die nach marktwirtschaftlichen Prinzipien funktionieren. Gehen die zu bekämpfenden Emissionen von anderen Quellen aus, fällt die wirtschaftliche Tragbarkeit als Beurteilungskriterium dahin. Allfällige wirtschaftliche Gesichtspunkte sind diesfalls im Rahmen der allgemeinen Verhältnismässigkeitsprüfung zu beachten. Nach Ansicht des Bundesgerichtes lassen sich in Bezug auf Lärm in Fällen, wo die massgebenden Planungswerte eingehalten werden, weitergehende Emissionsbegrenzungen nur rechtfertigen, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht wird (Baudepartement, Juristische Mitteilungen, 2005/III Nr. 23 mit Hinweisen, abrufbar unter: [www.jumi.sg.ch](http://www.jumi.sg.ch)). Analoges gilt für Erschütterungen: Werden die Grenzwerte wie vorliegend bei weitem eingehalten, können zusätzliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Erdbewegungen nur verlangt werden, wenn diese ohne wesentliche zusätzliche Kosten durchgeführt werden können.



4.2. Die vorliegende Baubewilligung wurde mit der Auflage ergänzt, dass die Foundation "erschütterungsarm" erfolgen muss. Damit soll verhindert werden, dass auf den Nachbargrundstücken Schäden, insbesondere Risse in den Gebäuden, entstehen. Die dafür zulässigen Grenzwerte werden dabei voraussichtlich bei weitem unterschritten. Die allenfalls gewählte Pfählung wird aber gleichwohl Erschütterungen auslösen. Die entsprechenden lästigen Einwirkungen für die Menschen, Tiere und Pflanzen bzw. ihren Lebensraum und ihre Lebensräume (Art. 1 Abs. 1 USG) werden dabei aber nur kurze Zeit dauern. Mit Blick auf das oben Gesagte wäre es deshalb unverhältnismässig, statt der erschütterungsarmen Pfählung eine kostenintensivere Foundation bzw. gar Unterkellerung des geplanten Einfamilienhauses zu verlangen, bloss damit die unmittelbaren Nachbarn während der relativ kurzen Bauphase keinerlei Erschütterungen spüren würden. Somit besteht im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahrens konkret keine Notwendigkeit für irgendwelche Vorsorgemassnahmen.

5. Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz die erlassenen Auflagen, die einzig der vorsorglichen Beweissicherung im Hinblick auf allfällige spätere Schadenersatzansprüche dienen, zu Recht aufgehoben hat. Demgegenüber dient die stattdessen im Rekursverfahren verfügte Auflage, dass die Foundation des Baugrundstücks mittels "erschütterungsarmer" Pfählmethode vorzunehmen ist, der sicherheitspolizeilichen Vorschrift gemäss Art. 52 BauG, womit diese nach Art. 87 Abs. 2 BauG zulässig und nicht zu beanstanden ist. Die offen formulierte Auflage ist dabei genügend bestimmt und lässt der Bauherrin dennoch hinreichend Freiraum, den bewilligten Bau nach ihren eigenen Vorstellungen zu erstellen, solange damit die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können. Die Auflage ist deshalb nicht nur nötig, sondern auch zumutbar.

6. Die Beschwerdeführerin 1 lässt schliesslich rügen, dass ihrem Rechtsvertreter keine Entschädigung nach der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten (sGS 963.75, abgekürzt HonO), sondern bloss eine Umtriebsentschädigung zugesprochen wurde. Sie lässt eine angemessene Entschädigung nach Ermessen geltend machen.

6.1. Ihr Rechtsvertreter war während des Rekursverfahrens (noch) nicht Rechtsanwalt. Dies spielte insofern keine Rolle, als der Kanton St. Gallen keinen Anwaltszwang kennt



und die berufsmässige Vertretung somit nicht Anwälten vorbehalten ist, jedenfalls nicht in Verfahren vor Verwaltungsbehörden. Den Vertretern ohne Zulassung als Anwalt wird dabei praxisgemäss aber nur eine reduzierte Umtriebsentschädigung zugesprochen (R. Hirt, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, Diss., St. Gallen/Lachen 2004, S. 198 f.).

6.2. Der Vertreter der Beschwerdeführerin 1 bezeichnete sich im Rekursverfahren selbst ausdrücklich als "Rechtskonsulent" und war als solcher abgesetzt von den anderen patentierten Anwälten auf dem Briefpapier aufgeführt. Nochmals abgesetzt davon war eine juristische Mitarbeiterin aufgeführt, die offensichtlich nochmals in einer anderen Kategorie fungierte, sei es, dass sie als angestellte Anwältin oder Anwaltspraktikantin arbeitete. Dass der "Rechtskonsulent" über eine Anwaltspraktikantenbewilligung verfügte und somit unter der Verantwortung eines patentierten Anwalts tätig war, womit er eine Entschädigung nach HonO hätte geltend machen können, machte dieser weder geltend noch transparent. Auch musste die Vorinstanz dies unter den gegebenen Umständen nicht abklären, da es im Rekursverfahren eben gerade jeder handlungsfähigen Person möglich ist, jemanden entgeltlich zu vertreten. Die Rekursinstanz hat der Beschwerdeführerin 1 somit grundsätzlich zu Recht bloss eine reduzierte Umtriebsentschädigung ohne Bezug auf die HonO zugesprochen.

6.3. Die Beschwerdeführerin 1 hat im Beschwerdeverfahren erstmals die Praktikantenbewilligung ihres Rechtsvertreters vom 2. November 2011 nachreichen lassen. Mit dieser Bewilligung gewährte der Präsident der Anwaltskammer des Kantons St. Gallen dem Rechtsvertreter, längstens für drei Jahre unter der Verantwortung des Fürsprechers Christoph Bernet die einem Anwalt vorbehaltene Tätigkeit auszuüben. Diese Eingabe stellt ein unechtes Novum dar, die im Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 643). Damit steht (nachträglich) fest, dass dem Rechtsvertreter statt einer Umtriebsentschädigung eine Entschädigung nach Tarif zuzusprechen ist. Der Umstand, dass der Rechtsvertreter diese neue Tatsache erst im Beschwerdeverfahren geltend gemacht und belegt hat, ist jedoch bei der Kostenregelung zu berücksichtigen (VerwGE B 2012/128,137 vom 22. März 2013 E. 1.5.1., abrufbar unter: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch)). Die Beschwerdeführerin 1 hat im vorinstanzlichen Verfahren obsiegt (Rekursentscheid Nr. 21/2012 vom 18. Juni 2012 E.



9.4). Angemessen erscheint für das Rekursverfahren eine Entschädigung von Fr. 2'500.-- (inklusive Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer, Art. 6, Art. 19, Art. 22 Abs. 1 lit. a, Art. 28bis Abs. 1 und Art. 29 HonO). Demnach ist Ziffer 5 lit. a des Rekursentscheids Nr. 21/2012 vom 18. Juni 2012 aufzuheben bzw. entsprechend anzupassen.

7. Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 teilweise als begründet, jene der Beschwerdeführer 2 als unbegründet. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 ist deshalb im Sinn der Erwägungen teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen. Jene der Beschwerdeführer 2 ist abzuweisen.

8. In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden (Art. 95 Abs. 1 VRP). Kosten, die ein Beteiligter durch Trölerie oder anderes ungehöriges Verhalten oder durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften veranlasst, gehen zu seinen Lasten. Ferner hat jeder Beteiligte die Kosten zu übernehmen, die durch nachträgliches Vorbringen von Begehren, Tatsachen oder Beweismitteln entstehen, deren rechtzeitige Geltendmachung ihm möglich und zumutbar gewesen wäre (Art. 95 Abs. 2 VRP).

8.1. In der Sache selbst unterliegen sowohl die Beschwerdeführerin 1 als auch die Beschwerdeführer 2. Die Beschwerdeführerin 1 obsiegt bezüglich ihrer Rüge betreffend die ausseramtliche Entschädigung für das Rekursverfahren. Im Rekursverfahren hat sich aber ihr Rechtsvertreter wie gesagt selber ausdrücklich als Rechtskonsulent ohne Anwaltsbewilligung ausgegeben, weshalb die Vorinstanz ihm grundsätzlich zu Recht bloss eine Umtriebsentschädigung zugesprochen hat. Unter den gegebenen Verhältnissen war sie dabei - wie bereits erwähnt - auch nicht gehalten, von Amtes wegen weitere Abklärungen zu treffen, ob dieser entgegen seiner Selbstbezeichnung allenfalls eine Praktikantenbewilligung besitzen sollte. Nachdem dieser diese Tatsache erst im Beschwerdeverfahren geltend gemacht hat, hat die Beschwerdeführerin 1 die Kosten des Beschwerdeverfahrens in Anwendung von Art. 95 Abs. 2 VRP trotz teilweisem Obsiegen im Kostenpunkt selber zu tragen.

8.2. Angemessen erscheint eine Entscheidgebühr von insgesamt Fr. 3'000.-- (Art. 13 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12), welche die Beschwerdeführerin 1



## St.Galler Gerichte

und die Beschwerdeführer 2 je zu Hälfte zu bezahlen haben. Die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 2'000.-- sind anzurechnen, womit noch je Fr. 500.-- zurückzuerstatten sind.

9. Die Parteientschädigungen werden entsprechend nach Obsiegen und Unterliegen auferlegt (Art. 98bis VRP). Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer ihre Parteikosten selbst zu tragen. Dies gilt nach dem oben Gesagten auch für die Beschwerdeführerin 1, obgleich sie im Kostenpunkt teilweise obsiegt hat.

### **Demnach hat das Verwaltungsgericht**

#### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Verfahren B 2012/142 und B 2012/147 werden vereinigt.

2./ a) Die Beschwerde der Beschwerdeführerin 1 wird im Sinn der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im Übrigen abgewiesen. Demnach wird Ziffer 5 lit. a des Dispositivs des Rekursentscheids Nr. 21/2012 vom 18. Juni 2012 aufgehoben und wie folgt ersetzt: "Im Rekurs 1 wird das Begehren von X.Y. um Ersatz der ausseramtlichen Kosten gutgeheissen. Die Vorinstanz entschädigt die Rekurrentin mit

Fr. 2'500.-- (inklusive Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer)".b) Die Beschwerde der Beschwerdeführer 2 wird abgewiesen.

3./ Die amtlichen Kosten von insgesamt Fr. 3'000.-- bezahlen die Beschwerdeführerin 1 und die Beschwerdeführer 2 je zur Hälfte. Die geleisteten Kostenvorschüsse werden angerechnet und im Mehrbetrag von je Fr. 500.-- zurückerstattet.

4./ Die Begehren um ausseramtliche Entschädigung werden abgewiesen.

V.        R.        W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. Beda Eugster

lic.iur. Stephan Schärer

Versand dieses Entscheids an:



## St.Galler Gerichte

- die Beschwerdeführerin 1 (durch Rechtsanwaltlic. iur. Alex Keller, 9000 St. Gallen)
- die Beschwerdeführer 2 (durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Pfister, 9004 St. Gallen)
- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte

am:

Rechtsmittelbelehrung:

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