



Fall-Nr.: B 2006/88
Stelle: Verwaltungsgericht
Rubrik: Verwaltungsgericht
Publikationsdatum: 24.08.2006
Entscheiddatum: 24.08.2006

Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. August 2006

Baurecht, Einspracheberechtigung, Art. 83 Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Der Mieter eines Baugrundstücks ist nicht zur Einsprache gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn dessen Realisierung eine Auflösung des Mietverhältnisses voraussetzt (Verwaltungsgericht, B 2006/88).

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter Dr. E. Oesch-Frischkopf,
lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, Ersatzrichterin lic. iur. D. Gmünder Perrig;
Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

In Sachen

P.AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. H.,

gegen

Baudepartement des Kantons St. Gallen, Lämmlisbrunnenstrasse 54, 9001 St. Gallen,



Vorinstanz,

und

Politische Gemeinde W., vertreten durch den Gemeinderat,

Beschwerdebeteiligte,

sowie

V.AG,

Beschwerdegegnerin I,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. E.,

sowie

L. Schweiz GmbH,

Beschwerdegegnerin II,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. J.,



betreffend

Nichteintreten

hat das Verwaltungsgericht festgestellt:

A./ Die V.AG, St. Gallen, ist Eigentümerin der Parzellen Grundbuch W. Nrn. 131 und 132. Die Parzelle Nr. 131 ist an die P.AG vermietet. Am 25. Februar 2005 stellte die L. Schweiz GmbH, bei der Gemeinde W. ein Baugesuch für den Neubau eines Lebensmittelmarkts auf den Parzellen Nrn. 131 und 132. Das Baugesuch war von der Grundeigentümerin mitunterzeichnet. Während der öffentlichen Auflage des Gesuchs erhob die P.AG öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprache gegen das Bauvorhaben und beantragte die Abweisung des Baugesuchs. Zur Begründung machte sie im wesentlichen geltend, der geplante Lebensmittelmarkt habe ein überörtliches Einzugsgebiet und sei deshalb nur aufgrund eines Ueberbauungs- oder eines Gestaltungsplans zulässig.

Mit Beschluss vom 26. Oktober 2005 erteilte der Gemeinderat W. der L. Schweiz GmbH die Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen und trat auf die Einsprache der P.AG nicht ein. Zur Begründung des Nichteintretensentscheids führte er im wesentlichen an, die Einsprecherin sei als Mieterin des betroffenen Grundstücks nicht zur Einsprache legitimiert, da bei der Ausführung des Bauvorhabens der Mietvertrag beendet werden müsste. Diesfalls wäre sie vom Bauvorhaben nicht betroffen. Die Einsprecherin wolle ihre zivilrechtlichen Interessen als Mieterin schützen, was jedoch keine Aufgabe des öffentlichen Rechts sei. Im übrigen gingen aus der Einsprachebegründung keine Einwände hervor, die als Einreden aus dem Privatrecht zu qualifizieren seien.

B./ Gegen den Entscheid des Gemeinderats W. erhob die P.AG durch ihren Rechtsvertreter mit Eingaben vom 18. November und 8. Dezember 2005 Rekurs beim Baudepartement mit dem Antrag, die angefochtenen Verfügungen seien aufzuheben und die Streitsache sei zur materiellen Beurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung machte sie



geltend, das Mietverhältnis sei während der öffentlichen Auflage des Baugesuchs und bis zum Entscheid des Gemeinderats ungekündigt geblieben, weshalb sie während des Bewilligungsverfahrens keine Möglichkeit gehabt habe, ihre Interessen in einem mietrechtlichen Verfahren geltend zu machen.

Das Baudepartement wies den Rekurs mit Entscheid vom 20. April 2006 ab. Es auferlegte der P.AG eine Entscheidgebühr von Fr. 2'000.-- und verpflichtete sie, die L. Schweiz GmbH und die V.AG mit je Fr. 1'500.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen. Das Baudepartement erwog, die Rechtsmittelbefugnis stehe nicht nur Grundeigentümern, sondern unter Umständen auch Mietern oder Pächtern zu. Wenn die Baugesuchstellerin ihr Vorhaben umsetzen wolle, müsse zuerst das Mietverhältnis mit der Rekurrentin aufgelöst werden. Erst nach der Beendigung des Mietverhältnisses könne das Bauvorhaben realisiert werden. Die von der Rekurrentin in der Einsprache erhobenen Einwände würden sich dann nicht mehr nachteilig auf sie auswirken, da sie kein Nutzungsrecht an der Liegenschaft mehr haben werde. Die Rekurrentin verliere die erforderliche Nähe zum betroffenen Grundstück, weshalb sie durch die Realisierung des Bauvorhabens nicht in ihren Interessen betroffen sei. Auch werde die Rekurrentin durch das Baubewilligungsverfahren nicht in ihren Interessen berührt. Mit der Erteilung der Baubewilligung werde lediglich festgestellt, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse im Weg stünden. Die Gesuchstellerin werde jedoch nicht verpflichtet, das Vorhaben zu realisieren. Die Erteilung der Bewilligung an sich berühre daher die Interessen der Rekurrentin nicht, da es vom Willen der Grundeigentümerin und der Gesuchstellerin abhängige, ob das Bauvorhaben tatsächlich verwirklicht werde oder ob von der Bewilligung kein Gebrauch gemacht werde. Der einzige Nachteil für die Rekurrentin bestehe in der Beendigung des Mietverhältnisses. Dieser Nachteil könnte jedoch mit einer Gutheissung der Einsprache und einer Verweigerung der Baubewilligung nicht beseitigt werden, da es der Grundeigentümerin nach wie vor offen stehe, das Mietverhältnis aufzulösen.

C./ Mit Eingabe ihres Rechtsvertreters vom 4. Mai 2006 erhob die P.AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid vom 20. April 2006 sei aufzuheben und die Streitsache sei zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. In der innert angesetzter Nachfrist eingereichten Beschwerdebeurteilung hält die Beschwerdeführerin an ihrem



Rechtsbegehren fest. Sie macht im wesentlichen geltend, ihr schutzwürdiges Interesse bestehe im praktischen Nutzen, den ihr das erfolgreiche Rechtsmittel eintragen würde. Ein wirtschaftlicher bzw. pekuniärer Nutzen genüge. Nach konstanter Rechtsprechung stehe die Rechtsmittelbefugnis nicht nur Grundeigentümern, sondern auch Mietern und Pächtern zu. Dass mit dem Bau des umstrittenen Vorhabens erst nach der Auflösung ihres Mietverhältnisses mit der V.AG begonnen werden könne, sei für die Legitimation unerheblich. Massgebend sei nicht, ob die geplante Baute sie stärker als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit betreffe. Nach der Rechtsprechung genüge eine beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache. Ein schutzwürdiges Interesse sei zweifellos gegeben, wenn das Bauvorhaben unmittelbarer Anlass für die Kündigung des Mietverhältnisses bilde bzw. nur nach Auflösung des Mietverhältnisses realisiert werden könne. Im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage sei das Mietverhältnis noch ungekündigt gewesen. Die Kündigung sei am 22. November 2005 erfolgt, offenkundig als unmittelbare Reaktion auf die Rekursklärung gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates. Dies belege auch den Kausalzusammenhang zwischen dem Baugesuchs- bzw. Rechtsmittelverfahren und der Kündigung. Ein Vermieter könne nicht nachträglich einem Einsprecher durch Kündigung des Mietverhältnisses die Rechtsmittelbefugnis entziehen. Im übrigen sei das Argument, die Erteilung der Bewilligung berühre ihre Interessen nicht, da die Gesuchsteller mit der Erteilung der Bewilligung nicht verpflichtet würden, das Bauvorhaben zu realisieren, völlig weltfremd.

Die Vorinstanz schliesst in ihrer Vernehmlassung vom 7. Juni 2006 auf Abweisung der Beschwerde.

Die V.AG und die L. Schweiz GmbH beantragen in ihren Vernehmlassungen vom 22. und 23. Juni 2006 die Abweisung der Beschwerde. Die V.AG hält fest, die P.AG habe die Kündigung des Mietverhältnisses angefochten. Der Kreisgerichtspräsident St. Gallen habe am 15. Juni 2006 entschieden, dass die Kündigung per 30. November 2006 gültig sei. Gleichzeitig habe er das Mietverhältnis unter Verkürzung der von der Schlichtungsstelle gewährten Mieterstreckung um neun Monate bis zum 31. August 2007 erstreckt.

Auf die weiteren von den Verfahrensbeteiligten vorgebrachten Ausführungen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen näher eingegangen.



Die Politische Gemeinde W. hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.

Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, sich zu den Vernehmlassungen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerinnen zu äussern. Sie liess sich indessen nicht mehr vernehmen.

Darüber wird in Erwägung gezogen:

1./ Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, abgekürzt VRP). Die Beschwerdeführerin ist zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP), und die Beschwerdeeingaben vom 4. und 23. Mai 2006 entsprechen zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die

Beschwerde ist einzutreten.

2./ Streitgegenstand im Beschwerdeverfahren ist einzig die Frage, ob der Gemeinderat W. auf die Einsprache der Beschwerdeführerin zu Recht nicht eingetreten ist bzw. ob das Baudepartement den Rekurs gegen den Nichteintretensentscheid des Gemeinderats zu Recht abgewiesen hat.

a) Nach Art. 83 Abs. 2 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) ist zur Einsprache gegen ein Baugesuch berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardut. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach denselben Grundsätzen, wie sie für die Berechtigung zum Rekurs in Art. 45 Abs. 1 VRP umschrieben sind (vgl. Fn. 2 zu Art. 83 BauG; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 933; A. Weder, Zum Baubewilligungsverfahren nach St. Gallischem Recht, Diss. Basel 1989, S. 230). Nach Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung des Rekurses berechtigt, wer an der Aenderung oder Aufhebung der Verfügung oder des Entscheides ein eigenes schutzwürdiges Interesse dardut.

Die Legitimation zur Einsprache gegen ein Baugesuch hängt davon ab, ob der Einsprecher räumlich eine enge nachbarliche Beziehung zum Grundstück hat, auf dem das Bauvorhaben vorgesehen ist, und ob er durch den Bewilligungsentscheid



unmittelbar und in höherem Ausmass als irgend ein Dritter oder die Allgemeinheit in seinen eigenen rechtlichen oder tatsächlichen Interessen beeinträchtigt ist (vgl. GVP 1977 Nr. 23 und 1996 Nr. 59). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen, den ein erfolgreich geführtes Rechtsmittel dem Betroffenen in seiner rechtlichen oder tatsächlichen Situation eintragen würde. Der Rechtsmittelkläger muss den eigenen Vorteil geltend machen, den er daraus zieht, oder einen Nachteil, der abgewendet würde, wenn das Rechtsmittel gutgeheissen wird (vgl. statt vieler GVP 1996 Nr. 59; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 386 ff. mit Hinweisen).

b) Unbestritten ist, dass die Rechtsmittelbefugnis nicht nur benachbarten Grundeigentümern, sondern unter gewissen Umständen auch Mietern oder Pächtern zusteht (vgl. Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 427; Haller/Karlen, Planungs- und Baurecht, 2. Aufl., Zürich 1992, Rz. 1058; BGE 120 Ia 379 ff. E. 3d; 116 Ia 177 ff. E. 3a; vgl. auch BGE 132 II 209 ff. E. 2.3 betr. den Mieter eines von einer Einzonung betroffenen Grundstücks). Ueber die im vorliegenden Fall anwendbaren rechtlichen Grundsätze bestehen zwischen den Verfahrensbeteiligten keine Meinungsverschiedenheiten; umstritten ist einzig, ob die Beschwerdeführerin als Mieterin des im Eigentum der Beschwerdegegnerin I stehenden Grundstücks in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen im Sinne von Art. 83 Abs. 2 BauG bzw. Art. 45 Abs. 1 VRP betroffen ist.

In Schrifttum und Rechtsprechung wird im wesentlichen die Legitimation zur Baueinprache von Mietern und Pächtern von Nachbargrundstücken behandelt (vgl. E. Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N 5 zu § 5; A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. Aufl., Bern 1995, N 18 zu Art. 35/35a; BGE 116 Ia 177 ff. E. 3a und 120 Ia 379 E. 3d). Ob die Rechtsmittelbefugnis gegen ein Bauvorhaben auch Mietern und Pächtern eines Baugrundstücks zusteht, wird unterschiedlich beurteilt (bejahend C. Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, Rz. 118; verneinend Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2. Aufl., Wädenswil 2000, S. 555: danach haben Mieter und Pächter keine Rechtsmittelbefugnis, wenn das fragliche Projekt das von ihnen gemietete oder gepachtete Gebäude betrifft und das Rechtsmittel nur der rechtsmissbräuchlichen Verlängerung des Miet- oder Pachtverhältnisses dient). Auch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich verneinte die Legitimation eines Mieters



eines von einem Bauvorhaben betroffenen Grundstücks. Es hielt fest, in solchen Fällen sei zu prüfen, ob der Mieter wirklich durch das Baupolizeirecht geschützte Interessen verfolge oder ob er nicht eher seine privatrechtliche Stellung als Mieter schützen bzw. verbessern wolle. Im letzteren Fall habe der Mieter seine Interessen auf dem zivilprozessualen Weg zu verfolgen, und ein Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des baurechtlichen Entscheids sei nicht gegeben (RB/ZH 2000; Nr. 10). Das Bundesgericht hat das schutzwürdige Interesse eines Mieters verneint, Beschwerde gegen eine Verfügung zu erheben, mit welcher der Verkauf der von ihm gemieteten Wohnung an eine Person im Ausland bewilligt wurde, um damit die Kündigung seines Mietverhältnisses zu verhindern. Es hat die für Drittbetroffene strengen Voraussetzungen der Beschwerdeberechtigung verneint, weil der Mieter kein besonderes und beachtenswertes, unmittelbares und zum Streitgegenstand in naher Beziehung stehendes Interesse habe (BGE 131 II 649 ff. E. 3.2-3.5).

c) Im vorliegenden Fall schliesst die Verwirklichung des Bauvorhabens eine Fortsetzung des Mietverhältnisses aus. In diesem Punkt unterscheidet sich die tatsächliche Situation vom Sachverhalt, wie er dem in RB/ZH 2000 Nr. 10 publizierten Urteil zugrundelag. Der geplante Lebensmittelmarkt kommt auf das Grundstück Parz. Nr. 131 zu stehen, welches der Beschwerdeführerin derzeit mietweise überlassen ist. Macht die Beschwerdegegnerin II von der nachgesuchten Baubewilligung Gebrauch, so setzt dies zwingend die Auflösung des Mietverhältnisses mit der Beschwerdeführerin voraus. Da für die Realisierung der Baute die Kündigung des Mietverhältnisses unabdingbar ist, steht bzw. stand der Beschwerdeführerin das Instrument der Anfechtung der Kündigung bzw. der Mieterstreckung zur Verfügung. Von diesem hat sie während des Rekursverfahrens denn auch Gebrauch gemacht.

Da sich das Mietverhältnis und der Gebrauch der Baubewilligung ausschliessen, ist kein unmittelbares eigenes Interesse der Beschwerdeführerin an der Anfechtung der Baubewilligung gegeben. Baubewilligung und Mietvertrag stehen nur insoweit in einem Konnex, als die darauf beruhenden Befugnisse einander ausschliessen. Die Beschwerdeführerin kann daher vom Bauvorhaben, das die Beschwerdegegnerin II zu verwirklichen beabsichtigt, gar nicht unmittelbar betroffen sein. Wenn das Bauvorhaben verwirklicht wird, wird die Beschwerdeführerin am Grundstück der Beschwerdegegnerin I nicht mehr als Mieterin berechtigt und in ihren eigenen



Interessen betroffen sein. Zwischen Baugesuchstellerin und Mieterin besteht kein vertragliches Verhältnis. Baugesuchstellerin ist die Beschwerdegegnerin II, während das Mietverhältnis mit der Beschwerdegegnerin I als Grundeigentümerin besteht. Diese hätte das Mietverhältnis ungeachtet ihrer Vereinbarung mit der Baugesuchstellerin auflösen können. Allein der Umstand, dass die Kündigung des Mietverhältnisses mittelbar darauf zurückzuführen ist, dass die Vermieterin aufgrund ihrer Vereinbarung mit der Baugesuchstellerin dieses Grundstück überträgt, vermag keine nahe und unmittelbare Beziehung der Beschwerdeführerin zur Streitsache zu begründen. Der Beschwerdeführerin kann somit kein Interesse zuerkannt werden, gegen das Bauvorhaben Einwendungen vorzubringen. Das einzige Interesse der Beschwerdeführerin kann darin liegen, das Bauvorhaben zu verhindern, um das Mietobjekt möglichst lange nutzen zu können. Darin liegt aber kein schützenswertes Interesse an der Anfechtung des Baugesuchs. Der Mieter hat daher hinsichtlich eines Baugesuchs für das gemietete Grundstück keine nähere Beziehung als irgendein beliebiger Dritter. Er kann seine Interessen auf dem Weg des Zivilrechts verfolgen.

Demgegenüber ist die Erwägung der Vorinstanz nicht entscheidend, dass mit der Baubewilligung lediglich festgestellt wird, dass der Verwirklichung des Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse im Weg stehen und die Bewilligung als solche die faktischen Interessen der Beschwerdeführerin nicht tangiert. Nach der Erteilung der Baubewilligung liegt es allein am Baugesuchsteller, ob er das Bauvorhaben realisiert oder nicht. Mit dem Hinweis auf die Rechtsnatur der Baubewilligung lässt sich jedenfalls die Legitimation des Mieters des Baugrundstücks nicht verneinen. Mit derselben Argumentation könnte auch dem Eigentümer oder Mieter eines Nachbargrundstücks die Legitimation abgesprochen werden.

d) Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Ausführungen, dass die Beschwerdeführerin durch das Bauvorhaben nicht in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen berührt ist. Folglich haben die Beschwerdebeteiligte und die Vorinstanz zu Recht die Legitimation zur Einsprache verneint. Somit ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

3./ Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine



Entscheidgebür von Fr. 3'000.-- ist angemessen (Ziff. 382 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Der geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist zu verrechnen.

Die Beschwerdegegnerinnen haben Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis VRP). Sie haben in ihren Beschwerdevernehmlassungen im wesentlichen auf ihre Stellungnahmen im Rekursverfahren verwiesen und auf weitergehende Ausführungen verzichtet. Die Beschwerdegegnerin I verwies ausserdem auf den Entscheid des Kreisgerichtspräsidenten im Mieterstreckungsverfahren. Es ist unter diesen Umständen gerechtfertigt, die Entschädigung auf den Minimalbetrag von Fr. 1'000.-- zuzügl. MWSt festzusetzen (Art. 22 Abs. 1 lit. c der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75).

Demnach hat das Verwaltungsgericht zu Recht erkannt:

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen.

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

3./ Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerinnen für das Beschwerdeverfahren mit je Fr. 1'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V. R. W.

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber:

Zustellung dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt Dr. H.)



- die Vorinstanz
- die Beschwerdebeteiligte
- die Beschwerdegegnerin I (durch Rechtsanwalt Dr. E.)
- die Beschwerdegegnerin II (durch Rechtsanwalt lic. iur. J.)

am: