



**Fall-Nr.:** B 2010/30  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 24.08.2010  
**Entscheiddatum:** 24.08.2010

### **Urteil des Verwaltungsgerichts vom 24. August 2010**

**Baurecht, Verfahren, Art. 79 BauG (sGS 731.1), Art. 45 Abs. 1 VRP (sGS 951.1). Die Legitimation zur Anfechtung einer Abbruchbewilligung wurde zu Recht verneint bei einer Person, die Nutzungsrechte an einer Nachbarliegenschaft des Abbruchgrundstücks geltend macht. Ist eine Baute nicht mit einer anderen zusammengebaut und ist mit dem Abbruch keine Terrainveränderung verbunden, so ist der Verzicht auf ein Anzeige- und Auflagenverfahren rechtmässig (Verwaltungsgericht, B 2010/30).**

Anwesend: Präsident Prof. Dr. U. Cavelti; Verwaltungsrichter lic. iur. A. Linder, Dr. B. Heer, lic. iur. A. Rufener, Dr. S. Bietenharder-Künzle; Gerichtsschreiber lic. iur. Th. Vögeli

---

In Sachen

A. AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. W.

gegen

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



## St.Galler Gerichte

Vorinstanz,

und

B. AG,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. K.

sowie

Politische Gemeinde R.,

Beschwerdebeteiligte,

betreffend

Baubewilligung (Abbruch N.-Gebäude, B-weg)

### **hat das Verwaltungsgericht festgestellt:**

A./ Die B. AG ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 997R am B-weg in R. Dieses Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde R. vom 27. Januar 1997 in der Wohn- und Gewerbezone WG3 und ist mit verschiedenen leerstehenden Geschäftsgebäuden des ehemaligen N.-Betriebes überbaut. Im nordwestlichen Teil schliesst das Grundstück Nr. 997R an das Grundstück Nr. 1577R an, welches wiederum im Nordwesten an das Grundstück Nr. 702R grenzt. Die A. AG macht



## St.Galler Gerichte

verschiedene Nutzungsrechte an den beiden Grundstücken Nrn. 1577R und 702R geltend.

Die B. AG plant auf dem Grundstück Nr. 997R anstelle der bestehenden Geschäftsgebäude eine neue Überbauung mit 32 Wohnungen zu errichten. Aus diesem Grund reichte sie am 2. Juni 2009 bei der Bau- und Umweltkommission R. ein Gesuch um Erteilung einer Abbruchbewilligung für die auf dem Grundstück Nr. 997R bestehenden neun Gebäude mit den Versicherungsnummern 22R, 1828R, 2102R, 221R, 671R, 1864R, 1517R, 224R und 1428R ein. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die neue Überbauung sollten in einem separaten Planungsverfahren durch den Erlass eines Überbauungs- und Teilstrassenplans ("B-weg Nord") erarbeitet werden.

Die Bau- und Umweltkommission R. verzichtete auf die Durchführung eines Anzeige- und Auflageverfahrens und erteilte mit Beschluss vom 15. Juni 2009 der B. AG die Abbruchbewilligung für die genannten Gebäude auf dem Grundstück Nr. 997R unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen. Diesbezüglich verfügte die Bau- und Umweltkommission R., dass vor Inangriffnahme der Abbrucharbeiten ein Konzept über das Verkehrsregime einzureichen sei, dass die Entsorgung der anfallenden Bauabfälle gemäss AFU-Merkblatt "Entsorgung der Baustelle" zu erfolgen habe und dass der Bauverwaltung R. ebenfalls vor Beginn der Abbrucharbeiten mitzuteilen sei, wohin der Abtransport erfolge und wer mit der Entsorgung beauftragt sei.

B./ Mit Eingabe vom 2. Juli 2009 erhob die A. AG beim Baudepartement Rekurs gegen die Verfügung der Bau- und Umweltkommission vom 15. Juni 2009. In der innert Nachfrist eingereichten Rekursergänzung vom 31. Juli 2009 beantragte sie, es sei der angefochtene Entscheid vom 15. Juni 2009 aufzuheben und die nachgesuchte Abbruchbewilligung sei zu verweigern, eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen, subeventualiter sei das Rekursverfahren zu sistieren, bis das Überbauungsplanverfahren rechtskräftig erledigt sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Zur Begründung machte die A. AG im wesentlichen geltend, sie sei Mieterin des Hofraums, der Parkierflächen sowie von Teilen der Gebäude. Diese Nutzungsrechte würden durch die geplante Neuüberbauung unter Einschluss der Abbruchbewilligung verunmöglicht, weshalb sie in ihren eigenen



## St.Galler Gerichte

Interessen berührt und damit zur Erhebung des Rekurses legitimiert sei. Ebenfalls rügte die A. AG, dass für die erteilte Abbruchbewilligung kein Anzeige- und Auflageverfahren durchgeführt worden sei. Weiter brachte sie vor, das Überbauungsplanverfahren sowie das Verfahren für Teilstrassenplan/Strassenprojekt seien noch hängig. Da diese die Grundlage für die geplante Neuüberbaung bilden, könnten Bewilligungen nur erteilt werden, wenn die fraglichen Verfahren rechtskräftig abgeschlossen seien. Die angefochtene Bewilligung vom 15. Juni 2009 lasse sich damit nicht vereinbaren, weshalb sie aufzuheben sei. Zumindest sei das Rekursverfahren zu sistieren, bis die hängigen Verfahren für Überbauungsplan und Teilstrassenplan/Strassenprojekt erledigt und die genannten Erlasse rechtsgültig seien. Zudem wendete die A. AG ein, dass die angefochtene Verfügung lediglich verlange, es sei vor Inangriffnahme der Abbrucharbeiten der Bauverwaltung ein Konzept über das Verkehrsregime einzureichen. Es sei deshalb davon auszugehen, dass vom streitigen Abbruch die vorhandenen Verkehrs- und Abstellflächen auf dem ehemaligen N.-Areal betroffen seien, an welchen jedoch die ausschliessliche Nutzung ihr zustehe. Die B. AG verfüge gar nicht über die notwendigen Umschlagsflächen, weshalb die angefochtene Verfügung auch aus diesem Grund nicht rechtmässig sei.

Nachdem das Baudepartement die A. AG mit Schreiben vom 30. Oktober 2009 aufgefordert hatte, die Unklarheiten betreffend der geltend gemachten Nutzungsrechte zu beseitigen, liess die A. AG mit Schreiben vom 5. November 2009 insbesondere die Begründung ihrer Einsprache gegen den Überbauungsplan sowie den Teilstrassenplan/Strassenprojekt ins Recht legen, woraus ersichtlich ist, dass sie keine Nutzungsrechte auf dem Grundstück Nr. 997R hat.

Mit Entscheid vom 14. Januar 2010 wies das Baudepartement den Rekurs ab, soweit es darauf eintrat. Es erwog im wesentlichen, dass durch die erteilte Abbruchbewilligung keine schützenswerten Rechte, insbesondere nicht solche der A. AG, betroffen seien, weshalb die Bau- und Umweltkommission R. zu Recht auf die Durchführung eines Anzeige- und Auflageverfahrens verzichtet habe. Obwohl bereits gestützt darauf die Eintretensvoraussetzungen nicht gegeben seien, prüfte das Baudepartement die von der A. AG vorgebrachten Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen im Einzelnen. Diesbezüglich erwog das Baudepartement, dass die Abbruchbewilligung unabhängig von den für die Neuüberbauung zu erlassenden Sondernutzungsplänen erteilt werden



konnte. Auch hinsichtlich der gerügten fehlenden Überweisung der Vorakten sei die Bau- und Umweltkommission R. zu Recht davon ausgegangen, dass diese nicht Gegenstand des Verfahrens zur Erteilung der Abbruchbewilligung seien, weshalb sie nicht hätten überwiesen werden müssen. Mit Bezug auf die von der A. AG ebenfalls beanstandete Anordnung von Auflagen sowohl im Zusammenhang mit dem Verkehrsregime als auch dem Abbruch- und Entsorgungskonzept hielt das Baudepartement fest, dass nicht nachvollziehbar sei, inwieweit angesichts der erheblichen Grundstücksfläche von Grundstück Nr. 997R nicht genügend Umschlagsfläche für die Abbrucharbeiten vorhanden sein solle. Somit sei die Abbruchbewilligung nicht unvollständig und die Bau- und Umweltkommission R. habe zu Recht die Anordnungen zum Verkehrsregime sowie zum Abbruch- und Entsorgungskonzept - bei welchen es sich um Anordnungen von untergeordneter Bedeutung handle - in Form von Auflagen verfügt. Darüber hinaus seien keine Beeinträchtigungen der A. AG erkennbar.

C./ Mit Eingaben ihres Rechtsvertreters vom 29. Januar und 5. März 2010 erhob die A. AG Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit den folgenden Anträgen:

- "1. Der angefochtene Entscheid des Baudepartements des Kantons St. Gallen vom 14. Januar 2010, betreffend Baubewilligung (Abbruch N.-Gebäude, B-weg), mit welchem auf den Rekurs der A. AG nicht eingetreten wurde, sei aufzuheben und die nachgesuchte Abbruchbewilligung sei zu verweigern;
2. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Angelegenheit an die Vorinstanz zur vollständigen Sachverhaltsabklärung und erneuten Beurteilung zurückzuweisen;
3. Subeventualiter sei das Verfahren zu sistieren, bis ein Konzept über das Verkehrsregime und ein Abbruchkonzept erstellt worden ist.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdegegnerin."

Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, dass die Genehmigung des Überbauungsplans "B-weg Nord" mit Beschluss des Stadtrates R. vom 1. Februar 2010 aufgehoben worden sei. Der aufgehobene Überbauungsplan habe die



Rechtsgrundlage für die geplante Neuüberbauung und für die Abbruchbewilligung gebildet, weshalb letztere überprüft werden müsse und nicht unbesehen stehen gelassen werden könne. Weiter würden der A. AG zustehende Nutzungsrechte an den Liegenschaften Nrn. 702R und 1577R, welche ebenfalls verkehrstechnisch über den B-weg erschlossen würden, beeinträchtigt. Aufgrund der Abbrucharbeiten von zwei Monaten sei mit Behinderungen der Zufahrt zu den Grundstücken Nrn. 702R und 1577R zu rechnen, was die Wahrnehmung ihrer Nutzungsrechte verunmögliche oder zumindest erschwere, weshalb sie ein schutzwürdiges Interesse daran habe, dass das Verkehrs- und Abbruchkonzept vor Erteilen der Abbruchbewilligung erstellt würden.

Die Vorinstanz schloss in ihrer Vernehmlassung vom 18. März 2010 unter Verweis auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids auf Abweisung der Beschwerde. Ergänzend führte sie aus, dass der Überbauungsplan "B-weg Nord" entgegen der Ansicht der A. AG nicht Rechtsgrundlage für die angefochtene Abbruchbewilligung und diese deshalb nicht erneut zu überprüfen sei. Vielmehr sei die Zulässigkeit des Abbruchs einzeln zu prüfen und die Erteilung der entsprechenden Bewilligung habe unabhängig von der Rechtsgültigkeit des Überbauungsplans zu erfolgen. Somit ändere der Widerruf der Genehmigung des Überbauungsplans "B-weg Nord" nichts an der ursprünglichen Beurteilung und dem dem angefochtenen Entscheid zugrundeliegenden Sachverhalt. Mit Bezug auf das Verkehrs- und Abbruchkonzept hält die Vorinstanz fest, dass es sich dabei um untergeordnete Punkte handle, bezüglich welcher die Bau- und Umweltkommission R. zu Recht vom Instrument der Auflage Gebrauch gemacht habe. Damit ergebe sich zusammenfassend, dass die Abbruchbewilligung vollständig sei.

Die B. AG beantragte mit Vernehmlassung vom 27. April 2010 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführerin. Sie macht unter anderem ebenfalls geltend, dass die Bewilligung zum Abbruch der Gebäude auf der Parzelle Nr. 997R unabhängig vom Überbauungsplan B-weg Nord sei und folglich der Umstand, dass die Genehmigung desselben widerrufen worden sei, keinen Grund für die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides darstelle. Abbrucharbeiten seien genauso wie Bauarbeiten von Anstössern grundsätzlich zu dulden. Ob im konkreten Einzelfall die mit den Abbrucharbeiten einhergehenden Immissionen das zumutbare Mass überschreiten oder nicht, sei eine Frage des privatrechtlichen Immissionsschutzes nach



Art. 684 ZGB. Bei Abbrucharbeiten dieser Grössenordnung und Dauer sei praxisgemäss von keiner übermässigen Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen auszugehen. Bezüglich des Verkehrs- und Abbruchkonzepts schliesslich stellt sich auch die B. AG auf den Standpunkt, dass es sich dabei lediglich um untergeordnete Punkte handle, die in der Form von Auflagen angeordnet werden können.

Die Beschwerdebeteiligte liess sich am 6. April 2010 vernehmen, indem sie unter Verweis auf die seinerzeitige Rekursvernehmlassung vom 20. August 2009 die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde beantragte.

Die Beschwerdeführerin erhielt Gelegenheit, zu den Vernehmlassungen Stellung zu nehmen. Dies tat sie mit Eingabe vom 25. Mai 2010.

Auf die weiteren Vorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

### **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 Beschwerdeeingabe vom 29. Januar 2010 und ihre Ergänzung vom 5. März 2010 wurden rechtzeitig eingereicht und entsprechen formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des angefochtenen Entscheides. Indem dieser ihr die Rekursbefugnis abspricht, ist sie durch ihn beschwert und in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen (Art. 64 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

2. Streitgegenstand ist die Frage, ob das Baudepartement zu Recht mangels Legitimation der Beschwerdeführerin auf den Rekurs gegen die erteilte Abbruchbewilligung nicht eingetreten ist.

2.1. Gemäss Art. 45 Abs. 1 VRP ist zur Erhebung des Rekurses berechtigt, wer an der Änderung oder Aufhebung der angefochtenen Verfügung oder des angefochtenen Entscheids ein eigenes schutzwürdiges Interesse dartut. Ein eigenes schutzwürdiges



Interesse ist gegeben, wenn der Rechtsmittelkläger nicht ausschliesslich Interessen Dritter oder Allgemeininteressen verfolgt; diesfalls wird die Rechtsmittelbefugnis verneint (vgl. GVP 1996 Nr. 59, 1993 Nr. 49, 1977 Nr. 23; Cavelti/Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen, St. Gallen 2003, Rz. 386 ff.). Die Legitimation eines Nachbarn in Bausachen ist nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts davon abhängig zu machen, ob bei ihm erstens räumlich die erforderliche enge nachbarliche Beziehung zum Baugrundstück gegeben ist und ob er zweitens durch den Bewilligungsentscheid betreffend die streitige Baute unmittelbar und in höherem Ausmass als irgend jemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen beeinträchtigt ist. Das schutzwürdige Interesse besteht dabei 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. Dabei muss er grundsätzlich im einzelnen dartun, inwieweit die allfällige Erteilung der Baubewilligung konkrete eigene rechtliche oder tatsächliche Interessen intensiver beeinträchtigt als die Interessen irgendwelcher Dritter; für jede Rechtsbehauptung muss das Rechtsschutzinteresse vorliegen (vgl. zum Ganzen VerwGE B 2008/120 vom 22. Januar 2009 und VerwGE B 2006/88 vom 24. August 2006, beide in: [www.gerichte.sg.ch](http://www.gerichte.sg.ch); GVP 1996 Nr. 59 und 60; GVP 1977 Nr. 23; Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 394; B. Heer, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 934 ff.).

2.2. Die Grundstücke Nrn. 702R und 1577R, an welchen die Beschwerdeführerin – von der Beschwerdegegnerin allerdings bestrittene – Nutzungsrechte geltend macht, befinden sich nordwestlich des Grundstücks Nr. 997R, wobei das Grundstück Nr. 1577R unbestrittenermassen unmittelbar an das Grundstück Nr. 997R der Beschwerdegegnerin angrenzt. Insofern wäre das Erfordernis der engen räumlichen Beziehung zum Abbruchgrundstück unzweifelhaft gegeben. Ob das von der Beschwerdeführerin geltend gemachte und von der Beschwerdegegnerin bestrittene Mietverhältnis indes tatsächlich besteht und sie somit grundsätzlich zum Rekurs legitimiert ist oder nicht, kann vorliegend offen bleiben, da sich die Rekursbefugnis mit der räumlichen Nähe allein nicht begründen lässt. Zusätzlich zu diesem Erfordernis der engen nachbarlichen Raumbeziehung hat der Nachbar darzutun, dass er in besonderer



Weise, d.h. in höherem Masse als die Allgemeinheit in seinen schützenswerten Interessen betroffen ist.

2.3. Gemäss Art. 79 Abs. 1 des Baugesetzes (sGS 731.1, abgekürzt BauG) bedarf der Abbruch von Bauten einer Bewilligung. Ist die abzubrechende Baute mit einer anderen zusammengebaut oder sind mit dem Abbruch wesentliche Terrainveränderungen verbunden, so werden für das Verfahren die Vorschriften über das Baugesuch sachgemäss angewendet (Art. 79 Abs. 2 BauG). Daraus folgt e contrario, dass, wenn die abzubrechende Baute nicht mit einer anderen zusammengebaut und der Abbruch mit keinen wesentlichen Terrainveränderungen verbunden ist, die formellen Vorschriften des Baubewilligungsverfahrens gemäss Art. 80 ff. BauG nicht zur Anwendung gelangen (vgl. Heer, a.a.O., Rz. 865). Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, bringt der Gesetzgeber mit dieser Regelung zum Ausdruck, dass in solchen Fällen – besondere Bestimmungen vorbehalten – keine schützenswerten Interessen Dritter betroffen sind, weshalb bewusst auf ein entsprechendes Anzeige- und Auflageverfahren sowie - in Verbindung damit – ein formelles Einspracheverfahren, in welchem betroffene Dritte die Verletzung ihrer schutzwürdigen Interessen geltend machen können, verzichtet wurde.

Vorliegend ist unbestritten, dass die abzubrechenden Gebäude nicht mit anderen zusammengebaut sind und der Abbruch mit keinen wesentlichen Terrainveränderungen verbunden ist. Aufgrund der gesetzlichen Regelung ist deshalb davon auszugehen, dass durch die erteilte Abbruchbewilligung keine schutzwürdigen Interessen der Beschwerdeführerin beeinträchtigt werden. Es liegt jedenfalls kein Sachverhalt vor, bei dem die Beseitigung von Bauten in städtebaulicher, baupolizeilicher oder umweltschutzmässiger Hinsicht derart weitreichende Auswirkungen hat, welche eine Prüfung rechtfertigten könnten, ob der Abbruch als Änderung zu qualifizieren (vgl. Ruch, Kommentar RPG, Zürich 2010, N 33 zu Art. 24) und damit den ordentlichen Verfahrensvorschriften zu unterstellen wäre (Art. 78 Abs. 1 BauG). Soweit die Beschwerdeführerin erst nach der Abbruchbewilligung von der beabsichtigten Beseitigung der Gebäude Kenntnis erhielt, wurden ihre Verfahrensrechte im Übrigen nicht beeinträchtigt, da sie im Rekurs sämtliche Vorbringen machen konnte, die auch in einer Einsprache hätten erhoben werden können. Allenfalls hätte sie eine



Wiederherstellung der Einsprachefrist verlangen können (vgl. BGE 1C\_478/2008 vom 28. August 2009, E. 2.4).

Im Übrigen ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht dargetan, worin ihr praktischer Nutzen in einer Gutheissung des Rekurses bzw. der Verweigerung der Abbruchbewilligung bestünde. Soweit sich die Beschwerdeführerin darauf beruft, sie könne die von ihr genutzten Parkflächen vermieten und müsse – sollte die Zufahrt behindert oder zeitweise verunmöglicht werden – mit Schadenersatzforderungen ihrer Mieter bzw. mit Mietzinsreduktionen rechnen, weshalb sie sehr viel intensiver in ihren Interessen berührt sei als irgendein Dritter, mag dies zwar im Grundsatz zutreffen. Die diesbezüglich erwarteten Beeinträchtigungen stehen jedoch ausschliesslich im Zusammenhang mit den etwa zwei Monate dauernden Abbrucharbeiten und den damit verbundenen Bauimmissionen und möglichen weiteren Überschreitungen der nachbarrechtlichen Schranken. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind indes vorübergehende Störungen, die sich aus Bauarbeiten auf den Nachbarparzellen ergeben, hinzunehmen, soweit sie sich nicht vermeiden lassen. Selbst wenn Art, Dauer und Intensität der Einwirkungen aussergewöhnlich sind und zu einer beträchtlichen Schädigung von Nachbarn führen, begründet dies nicht einen Anspruch auf Verweigerung einer Bewilligung für ein nicht gegen Vorschriften des öffentlichen Rechts verstossendes Bauprojekt, sondern begründet höchstens eine Schadenersatzpflicht des Bauherrn gegenüber den Nachbarn (vgl. dazu BGE 114 II 230; BGE 113 Ia 357, E. 3; BGE 91 II 106, E. 2). Ob die mit den Abbrucharbeiten einhergehenden Immissionen vorliegend das zumutbare Mass überschreiten und damit eine allfällige Schadenersatzpflicht der Beschwerdeführerin begründen oder nicht, ist eine Frage des privatrechtlichen Immissionsschutzes nach Art. 684 ZGB.

Die Beschwerdeführerin weist im Zusammenhang mit den von ihr diesbezüglich zumindest sinngemäss geltend gemachten übermässigen Immissionen in ihrer Stellungnahme vom 25. Mai 2010 darauf hin, sie habe angesichts der Tatsache, dass kein Anzeige- und Auflageverfahren durchgeführt wurde, gar keine Gelegenheit gehabt, eine privatrechtliche Einsprache gemäss Art. 684 ZGB bereits im erstinstanzlichen Verfahren zu erheben. Soweit sie damit andeuten will, die erst im Beschwerdeverfahren vorgebrachte Einsprache sei deshalb im vorliegenden Verfahren zuzulassen, kann ihr nicht gefolgt werden. Gemäss Rechtsprechung und Lehre muss die privatrechtliche



Einsprache im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren vorgebracht werden. Die Erhebung einer privatrechtlichen Immissionseinsprache erst im Rekursverfahren ist nicht zulässig. Die Rekursinstanz hat sich damit nur zu befassen, wenn die Baupolizeibehörde aufgrund eines entsprechenden Begehrens im Baubewilligungsverfahren eine gesonderte Verfügung getroffen hat oder hätte treffen müssen. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, fehlt es an einem Anfechtungsobjekt (Heer, a.a.O., Rz. 963 f. mit weiteren Hinweisen). Dasselbe gilt im Beschwerdeverfahren: hatte sich die Rekursinstanz nicht mit der privatrechtlichen Einsprache zu befassen, fehlt es auch hier an einem Anfechtungsobjekt (GVP 1996 Nr. 13). Muss die Baubewilligungsbehörde kein Anzeige- und Auflageverfahren und somit auch kein Einspracheverfahren durchführen, kann die auf Art. 684 ZGB gestützte Immissionseinsprache nicht etwa einfach im Rechtsmittelverfahren erhoben werden, sondern es bleibt zum vornherein kein Raum für deren Geltendmachung im Verwaltungsjustizverfahren. Es bleibt der Beschwerdeführerin jedoch unbenommen, sich zivilrechtlich gegen die mit den Abbrucharbeiten einhergehenden Immissionen und Beeinträchtigungen ihrer Nutzungsrechte zur Wehr zu setzen und gestützt auf Art. 684 ZGB vorzugehen.

Nach dem Gesagten ist die Feststellung der Vorinstanz, dass die Bau- und Umweltkommission R. zur Durchführung eines Anzeige- und Auflageverfahrens gemäss Art. 82 BauG weder verpflichtet noch befugt war, und dass durch den Abbruch der Bauten auf dem Grundstück Nr. 997R keine schutzwürdigen Interessen der Beschwerdeführerin verletzt werden, nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz ist daher zu Recht nicht auf den Rekurs der Beschwerdeführerin eingetreten. Soweit die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren eine privatrechtliche Immissionseinsprache gemäss Art. 684 ZGB geltend macht, kann darauf nicht eingetreten werden.

3. Dessen ungeachtet hat die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Rügen im Einzelnen geprüft. Soweit diese im Beschwerdeverfahren wiederholt werden, ist nachfolgend darauf einzugehen.

3.1. Im Rekursverfahren machte die Beschwerdeführerin geltend, das Verfahren für den Überbauungsplan B-weg Nord sei noch nicht rechtskräftig entschieden, weshalb die



Abbruchbewilligung nicht auf der Grundlage dieser Pläne hätte erteilt werden dürfen. In der Beschwerdebeurteilung vom 5. März 2010 beruft sie sich nun auf den am 1. Februar 2010 erfolgten Widerruf der Genehmigung für den Überbauungsplan, womit die Rechtsgrundlage für die Abbruchbewilligung entfallen sei. Weder die fehlende Rechtskraft des Überbauungsplans und Teilstrassenplans/Strassenprojekts noch der Widerruf der Genehmigung sind jedoch relevant für die von der Beschwerdegegnerin nachgesuchte Abbruchbewilligung. Wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, steht der Abbruch vorliegend nicht in Zusammenhang mit der geplanten Neuüberbauung, sondern die Beschwerdegegnerin stellte mit Schreiben vom 2. Juni 2009 lediglich ein Gesuch um eine Abbruchbewilligung, welches die Bau- und Umweltkommission R. denn auch nicht auf der Grundlage des Überbauungsplans "B-weg Nord" erteilt hat. Vielmehr weist sie im Beschluss vom 15. Juni 2009 eben gerade ausdrücklich darauf hin, dass die fehlende Rechtskraft des Überbauungsplanes und des Bauprojekts der Bewilligung nicht entgegenstehe.

3.2. Soweit die Beschwerdeführerin des weiteren rügt, die Vorinstanzen seien bei ihrer Beurteilung von einem falschen Sachverhalt ausgegangen, kann ihr das Verwaltungsgericht ebenfalls nicht folgen. Zwar ist richtig, dass die Bau- und Umweltkommission R. in ihrer im Rahmen des Rekursverfahrens eingereichten Vernehmlassung vom 20. August 2009 erklärt, die Beschwerdeführerin habe nicht nachgewiesen, an welchen Teilen der Gebäude sie ein Nutzungsrecht habe und ob diese von der Abbruchbewilligung betroffen seien oder nicht. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ging die Bau- und Umweltkommission jedoch im Rahmen der Bewilligungserteilung keineswegs fälschlicherweise davon aus, die Beschwerdeführerin habe ein Nutzungsrecht an Teilen der Gebäude der Parzelle Nr. 997R, sondern sie hatte zum fraglichen Zeitpunkt überhaupt keine Kenntnis von diesem Umstand.

Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung liegt vor, wenn aus den vorhandenen Beweismaterialien unrichtige Schlüsse gezogen werden, insbesondere indem der Sachverhalt falsch oder aktenwidrig festgestellt wird oder indem die Beweise unrichtig gewürdigt werden. Ein unvollständig festgestellter Sachverhalt dagegen liegt vor, wenn entscheidrelevante Umstände nicht oder nicht ausreichend abgeklärt wurden. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass eine unvollständige Sachverhaltsfeststellung nicht schon dann gegeben ist, wenn nicht alles, was der Beschwerdeführer im



## St.Galler Gerichte

Verfahren vor der oder den Vorinstanzen vorgebracht hat oder was sich im Umfeld einer Streitsache tatsächlich ereignet hat, abgeklärt worden ist (Cavelti/Vögeli, a.a.O., Rz. 587 f.). Der Beschwerdeführer hat in seiner Eingabe darzutun, in welchen Punkten der angefochtene Entscheid auf einem unrichtig oder unvollständig festgestellten Sachverhalt beruht oder Rechtsnormen unrichtig oder in Überschreitung bzw. Missbrauch des Ermessens angewendet wurden (vgl. GVP 1999 Nr. 37 mit Hinweisen).

Soweit die behaupteten Nutzungsrechte an den Grundstücken Nrn. 702R und 1577R in Frage stehen, wären diese nur dann relevant gewesen, wenn die Voraussetzungen von Art. 79 Abs. 2 BauG erfüllt und deshalb ein Anzeige- und Auflageverfahren durchzuführen gewesen wäre, anlässlich welchem die Beschwerdeführerin von ihrem Einspracherecht hätte Gebrauch machen können. Selbst wenn dies vorliegend der Fall wäre – was, wie bereits ausgeführt, nicht zutrifft –, ist es nicht Sache der Bewilligungsbehörde, Nachforschungen bezüglich möglicher Nutzungsrechte allfälliger Mieter anzustellen. Dass die Bau- und Umweltkommission R. keine Kenntnis von den behaupteten Nutzungsrechten der Beschwerdeführerin hatte, war für die Bewilligung des Abbruchvorhabens der Beschwerdegegnerin daher nicht entscheidrelevant.

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, auch das Baudepartement habe die Situation in seiner vorläufigen Beurteilung vom 29. September 2009 verkannt. Für die Frage, ob der massgebliche Sachverhalt richtig und vollständig ermittelt wurde, ist jedoch nur der angefochtene Entscheid massgebend und nicht eine allfällige frühere, vorläufige Beurteilung. Es liegt geradezu in der Natur einer solchen, dass der Sachverhalt zu diesem Zeitpunkt noch nicht umfassend abgeklärt worden ist. Durch die vorläufige Beurteilung soll dem Beschwerdeführer die Gelegenheit gegeben werden, sich nochmals zum Sachverhalt zu äussern und Unklarheiten zu beseitigen, um damit eine korrekte Feststellung des massgeblichen Sachverhalts zu gewährleisten. Allfällige falsche Annahmen im Rahmen einer vorläufigen Beurteilung können indes im Beschwerdeverfahren nicht separat angefochten werden. Der vorinstanzliche Entscheid vom 14. Januar 2010 erfolgte nicht mehr auf der Basis allfälliger Nutzungsrechte auf dem Grundstück Nr. 997R, sondern legte der Beurteilung die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Rechte, den Hofraum (mit Einschluss der dortigen Parkplätze und der Werkstatt) sowie die Zufahrtswege auf den Grundstücken



Nrn. 702R und 1577R zu nutzen, zugrunde. Auch diese Rüge der Beschwerdeführerin ist deshalb unbegründet.

3.3. Dasselbe gilt hinsichtlich des Vorbringens, das Abbruchgesuch bzw. die Abbruchbewilligung enthalte nicht sämtliche massgebenden Festsetzungen, weshalb die Genehmigung nicht hätte erteilt werden dürfen. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass je nach Ausgestaltung der Arbeitsabläufe die Zufahrt zu den Grundstücken Nrn. 702R und 1577R stark beeinträchtigt werden könne. Aus diesem Grund sei die Regelung des Verkehrs, das Aufstellen und Parkieren der benötigten Maschinen und das vorübergehende Deponieren des Bauschutts von grundlegender Bedeutung für sie und müsse deshalb in einem Verfahren geplant werden, das ihr als Betroffener ein Mitspracherecht einräume. Sie habe ein schutzwürdiges Interesse daran, dass das Verkehrs- und Abbruchkonzept vor Erteilen der Abbruchbewilligung erstellt und nicht in Form von Bedingungen und Auflagen beseitigt werde. Aufgrund des fehlenden Verkehrs- und Abbruchkonzeptes stehe bis heute nicht fest, welche öffentlich-rechtlichen Bedingungen einzuhalten seien, "die die Nachbarn zu dulden hätten", es sei ihr daher gar nicht möglich, sich konkreter zur Wehr zu setzen.

Gemäss Art. 87 Abs. 2 BauG kann die Baubewilligung mit einschränkenden Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Bedingungen machen die Rechtswirksamkeit der Baubewilligung von einem künftigen ungewissen Ereignis abhängig, während Auflagen dem Baugesuchsteller ein bestimmtes Tun, Dulden oder Unterlassen auferlegen. Mit Bedingungen und Auflagen (Nebenbestimmungen) zur Baubewilligung können jedoch nur Hindernisse von untergeordneter Bedeutung beseitigt werden. Die Einhaltung grundlegender Baurechtsnormen ist in einem einzigen und einheitlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen (Heer, a.a.O., Rz. 866 ff.).

Bei den von der Bau- und Umweltkommission R. getroffenen Anordnungen im Zusammenhang mit der Einreichung eines Verkehrsregimes und der Entsorgung der Bauabfälle, handelt es sich, wie die Vorinstanz zu Recht festgestellt hat, um typische Nebenbestimmungen von untergeordneter Bedeutung, welche in der Form von Auflagen verfügt werden durften. Mit der Anordnung, die Entsorgung der Bauabfälle habe gemäss dem Merkblatt "Entsorgung der Baustelle" des AFU zu erfolgen und die Beschwerdegegnerin habe vor Inangriffnahme der Abbrucharbeiten der Bauverwaltung



mitzuteilen, wohin der Abtransport erfolge und wer mit der Entsorgung beauftragt sei, kommt die Bau- und Umweltkommission ihrer in Art. 76bis Abs. 2 BauG statuierten Pflicht nach. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin sind die Anordnungen genügend konkret, und es wäre ihr ohne weiteres möglich gewesen darzulegen, inwieweit diese gegen Bestimmungen des öffentlichen Rechts verstossen. Dies hat sie offensichtlich nicht getan, und es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Anordnungen im Zusammenhang mit der Entsorgung der Materialien schutzwürdige Interessen der Beschwerdeführerin verletzen sollen. Wenn die Bau- und Umweltkommission R. ferner die Einreichung eines Verkehrsregimes vor Inangriffnahme der Abbrucharbeiten verlangt, dann trägt sie damit lediglich der Pflicht der Baugesuchstellerin, auf die Nachbarliegenschaften Rücksicht zu nehmen und Schäden zu vermeiden sowie die Zugänglichkeit der Nachbargrundstücke nicht bzw. nicht übermässig einzuschränken, Rechnung. Wie bereits ausgeführt stehen die von der Beschwerdeführerin erwarteten Einschränkungen im Hinblick auf die Regelung des Verkehrs ausschliesslich im Zusammenhang mit den etwa zwei Monate dauernden Abbrucharbeiten und den diesbezüglich zu erwartenden Bauimmissionen bzw. allfälligen weiteren Überschreitungen der nachbarrechtlichen Schranken, die von der Beschwerdeführerin hinzunehmen sind, soweit sie sich nicht vermeiden lassen. Die Abbruchbewilligung ist entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin somit nicht unvollständig.

4. Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die Beschwerdeführerin durch das Abbruchvorhaben nicht in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen ist. Die Vorinstanz hat die Rekurslegitimation zu Recht verneint. Somit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

5. Dem Verfahrensausgang entsprechend gehen die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten der Beschwerdeführerin (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von Fr. 4'000.-- ist angemessen (Art. 13 Ziff. 622 Gerichtskostentarif, sGS 941.12). Sie ist mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich zu entschädigen (Art. 98 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 98bis VRP). Ihr



Vertreter hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb das Honorar nach Ermessen festzusetzen ist (Art. 6 der Honorarordnung für Rechtsanwälte und Rechtsagenten, sGS 963.75, abgekürzt HonO). Eine Entschädigung von Fr. 2'000.-- zuzügl. MWSt ist angemessen (Art. 22 Abs. 1 lit. b HonO in Verbindung mit Art. 19 HonO).

Demnach hat das Verwaltungsgericht

### **zu Recht erkannt:**

1./ Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2./ Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 4'000.-- bezahlt die Beschwerdeführerin unter Anrechnung des geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 4'000.--.

3./ Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren mit Fr. 2'000.-- zuzügl. MWSt ausseramtlich zu entschädigen.

V.      R.      W.

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Versand dieses Entscheides an:

- die Beschwerdeführerin (durch Rechtsanwalt Dr. W.



## St.Galler Gerichte

- die Vorinstanz
- die Beschwerdegegnerin (durch Rechtsanwalt Dr. K.)
- 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 dreissig Tagen nach Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde erhoben werden.