



**Fall-Nr.:** B 2022/211  
**Stelle:** Verwaltungsgericht  
**Rubrik:** Verwaltungsgericht  
**Publikationsdatum:** 07.12.2023  
**Entscheiddatum:** 21.09.2023

### **Entscheid Verwaltungsgericht, 21.09.2023**

**Wasserbau, Verfahrensrecht, Nichteintreten auf eine verspätete Einsprache, Anzeige-pflicht, Art. 25 WBG (sGS 734.1). Die Beschwerdeführerin hatte gegen ein Wasserbau-projekt nicht rechtzeitig Einsprache erhoben. Das Projekt sieht unter anderem den Rück-bau eines über 50-jährigen, seit Jahrzehnten nicht mehr benutzten Kiesfördertunnels vor, an dem die Beschwerdeführerin private Rechte geltend macht. Das betreffende zivilrechtliche Gerichtsverfahren ist noch hängig. Die Beschwerdeführerin rügte, als obligato-risch Berechtigte am vom Projekt betroffenen Tunnel hätte sie eine persönliche Anzeige der Projektauflage erhalten sollen. Die vorfrageweise Beurteilung im Beschwerdeverfahren ergab, dass – sofern man von einem Mietverhältnis am Tunnel ausgeht – dieses aufgrund der Kündigung per Ende März 2022 spätestens ab April 2022 nicht mehr bestand, weshalb es zu keinem enteignungsrechtlichen Eingriff in die vertraglichen Rechte der Beschwerdeführerin gekommen war. Das Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin an einer Einsprache gegen das Projekt fiel somit nachträglich dahin. Abweisung der Beschwerde (Verwaltungsgericht, B 2022/211).**

**Entscheid vom 21. September 2023**

Besetzung

Abteilungspräsidentin Lendfers; Verwaltungsrichterin Zindel, Verwaltungsrichter Steiner; Gerichtsschreiberin Schmid Etter

Verfahrensbeteiligte

**A. \_\_ AG, Z. \_\_,**

**Beschwerdeführerin,**



## St.Galler Gerichte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Thomas Stadelmann, Locher Kobler Stadelmann,  
Museumstrasse 35, 9004 St. Gallen,

gegen

**Bau- und Umweltdepartement des Kantons St. Gallen**, Lämmli brunnenstrasse 54,  
9001 St. Gallen,

**Vorinstanz,**

**B.,**

**Beschwerdebeteiligte,**

Gegenstand

**Wasserbauprojekt Interventionspiste Rüthi, WBK-Mündung bis III-Mündung**

### **Das Verwaltungsgericht stellt fest:**

#### **A.**

Die A.\_\_ AG, Z.\_\_, ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0000\_ (Grundbuch X.\_\_). Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Gewerbe-Industriezone GI2. Die Eigentümerin betreibt darauf ein Kieswerk. Vom Grundstück Nr. 0000\_ führt ein rund 100 m langer, begehbare Förderbandtunnel in östliche Richtung unter der Werkstrasse (Grundstück Nr. 0001\_, Grundbuch X.\_\_; Eigentümerin Politische Gemeinde X.\_\_) und der Autobahn A13 (Grundstück Nr. 0002\_, Grundbuch X.\_\_; Eigentümerin Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Strassen, ASTRA) hindurch zum Grundstück Nr. 0003\_ (Grundbuch X.\_\_), das im Eigentum des B.\_\_s, einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt des Kantons St. Gallen, steht. Der Tunnel wurde im Jahr 1967 im Auftrag von C.\_\_ für die Kiesgewinnung aus dem Rhein erstellt. Seit 1970 wird er nicht mehr genutzt.

#### **B.**

Das B.\_\_ ist unter anderem zuständig für den Hochwasserschutz sowie den Unterhalt und die Pflege der Schutzbauten und -anlagen im Rheinabschnitt zwischen W.\_\_ und



V.\_\_. Bei der Ausarbeitung des Notfallkonzepts Alpenrhein zeigte sich, dass im Hochwasserfall Defizite bezüglich der Zugänglichkeit zu den luftseitigen Dämmen und der Dammstabilität bestehen. Das in der Folge ausgearbeitete Wasserbauprojekt sieht auf dem Grundstück Nr. 0003\_ den Bau einer Interventionspiste mit Entfernung von Humus und Wurzelstöcken sowie Aufschüttungen am Dammfuss vor. Der Förderbandtunnel samt Kiesaufgabestation soll dabei an seinem östlichen Ende auf Grundstück Nr. 0003\_ zurückgebaut und mit einer Betonwand verschlossen werden.

Der Gemeinderat X.\_\_ legte das Projekt "Interventionspiste Rüthi, WBK-Mündung bis Ill-Mündung" im Auftrag des kantonalen Amtes für Wasserbau und Energie vom 30. Oktober bis 28. November 2019 öffentlich auf.

### C.

Die A.\_\_ AG erhob am 4. März 2021 beim Bau- und Umweltdepartement Einsprache gegen das Projekt "Interventionspiste Rüthi, WBK-Mündung bis Ill-Mündung" mit dem Antrag, es sei, soweit es den Rückbau des Förderbandtunnels betreffe, unter Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben. Die Einsprecherin machte geltend, sie habe erstmals am 11. Februar 2021 von der Abbruchbewilligung für den Tunnel Kenntnis erhalten. Nach Durchführung eines Augenscheins trat das Bau- und Umweltdepartement mit Entscheid vom 28. November 2022 auf die Einsprache nicht ein. Auf die Erhebung von Kosten wurde verzichtet.

### D.

Gegen diesen Einspracheentscheid erhob die A.\_\_ AG (Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 12. Dezember 2022 und Ergänzung vom 27. Januar 2023 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid des Bau- und Umweltdepartements (Vorinstanz) sei aufzuheben und die Sache zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz. In formeller Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin eine Sistierung des Verfahrens.

In der Vernehmlassung vom 14. März 2023 beantragte die Vorinstanz die kostenfällige Abweisung der Beschwerde wie auch des Sistierungsgesuchs. Das B.\_\_ (Beschwerdebeteiligte) verzichtete mit Schreiben vom 23. März 2023 auf eine Vernehmlassung. Die Beschwerdeführerin reichte am 23. Mai 2023 eine Stellungnahme ein. Die Vorinstanz verzichtete auf eine weitere Stellungnahme. Am 12. Juli 2023 reichte die Beschwerdeführerin das Dispositiv samt Kurzbegründung des Entscheids des Kreisgerichts D.\_\_ betreffend Anfechtung der Kündigung evtl. Erstreckung des Mietverhältnisses vom 7. Juli 2023 ein.



Auf die Vorbringen der Verfahrensbeteiligten in den Eingaben des vorliegenden Verfahrens wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

### **Darüber zieht das Verwaltungsgericht in Erwägung:**

#### **1.**

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 1 Abs. 2 des Rheingegesetzes, sGS 734.21, RhG, in Verbindung mit Art. 29 des Wasserbaugesetzes, sGS 734.1, WBG, und Art. 59<sup>bis</sup> Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Auf die von der Beschwerdeführerin erhobene Einsprache trat die Vorinstanz in angefochtener Entscheidung nicht ein, womit diese zur Ergreifung des Rechtsmittels legitimiert ist (Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Die Beschwerde vom 12. Dezember 2022 entspricht in Verbindung mit der Beschwerdeergänzung vom 27. Januar 2023 zeitlich, formal und inhaltlich den gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

#### **2.**

##### **2.1.**

Die Vorinstanz trat auf die Einsprache der Beschwerdeführerin zufolge Verspätung nicht ein. Sie erwog zusammengefasst, die Beschwerdeführerin sei aufgrund der geografischen Nähe ihres Grundstücks Nr. 0000\_ zur gemäss Projekt zu erstellenden Interventionspiste sowie aufgrund des sachlichen Bezugs im Zusammenhang mit dem von ihrem Rechtsvorgänger erstellten und nunmehr zurückzubauenden Förderbandtunnel grundsätzlich zur Einsprache legitimiert. Das fragliche Projekt sei gestützt auf Art. 24 WBG ordnungsgemäss während dreissig Tagen vom 30. Oktober bis 28. November 2019 öffentlich aufgelegt worden. Aus der Absteckung des Verlaufs der Interventionspiste im Gelände sowie des aufgelegten Plans "Situation, Längsschnitt 1:500" sei ersichtlich gewesen, dass der Tunnel auf dem Grundstück Nr. 0003\_ zurückgebaut und mit einer Betonwand verschlossen werde. Die Einsprache der Beschwerdeführerin am 4. März 2021 sei verspätet. Eine persönliche Anzeige an die Beschwerdeführerin habe nicht erfolgen müssen, da deren Grundstück Nr. 0000\_ vom Projekt nicht betroffen sei und von ihr auch keine privaten Rechte erworben würden. Die gemäss Vorvertrag vom 27./28. Februar 1967 beabsichtigte Eintragung eines



selbständigen und dauernden Baurechts für den Förderbandtunnel sei nie erfolgt, weshalb kein dingliches Recht am Tunnel bestehe. Auf die verspätete Einsprache sei daher nicht einzutreten.

### 2.2.

Die Beschwerdeführerin bringt dagegen im Wesentlichen vor, gestützt auf den Überbauungsplan E. \_\_ vom 30. April 2014 sei der Förderbandtunnel ein wesentliches Element für den Betrieb des Kieswerks. Es treffe zwar zu, dass die Eintragung eines selbständigen und dauernden Baurechts für den Tunnel nicht wie im Vorvertrag von 1967 beabsichtigt erfolgt sei; nichtsdestotrotz habe die Beschwerdebeteiligte dafür während Jahrzehnten den Baurechtszins in Rechnung gestellt. Es habe somit seit Jahrzehnten ein direktes privatrechtliches Verhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdebeteiligten bestanden. An der Informationsveranstaltung vom 29. Oktober 2019 zu den neuen Deponiestandorten sei zwar ein Vertreter der Beschwerdeführerin anwesend gewesen, es sei jedoch nicht über den Abbruch des Tunnels informiert worden. Aus der Bezeichnung des Auflageprojekts sei nicht erkennbar gewesen, dass der Tunnel teilweise zurückgebaut und verschlossen werden solle. Dies habe sich auch nicht aus der Absteckung im Gelände ergeben. Gerade, wenn ein so grosses Grundstück wie jenes der Beschwerdebeteiligten mit über 100'000 m<sup>2</sup> betroffen sei, müsse bei der Publikation zwingend auf allfällige Besonderheiten wie den Abbruch des Tunnels hingewiesen werden. Die öffentliche Auflage nach Art. 24 WBG sei daher ungenügend gewesen, weshalb die Einsprache als rechtzeitig zu qualifizieren sei. Gestützt auf Art. 25 WBG hätte die Beschwerdeführerin, die private Rechte abtreten müsse, zudem eine persönliche Anzeige erhalten müssen. Gemäss Enteignungsgesetz könnten auch persönliche Rechte von Mietern enteignet werden. Die Beschwerdebeteiligte habe Kenntnis von den obligatorischen Rechten der Beschwerdeführerin gehabt, zumal sie den Baurechtszins jahrelang in Rechnung gestellt und vereinnahmt habe. Aufgrund der mangelhaften Eröffnung sei die Angelegenheit zur materiellen Beurteilung der Einsprache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ferner seien die Grundsätze des Mitwirkungsverfahrens ausser Acht gelassen worden. Der vorgelegte Planungsbericht sei unzureichend. In Bezug auf den Rückbau des Tunnels sei keine Interessenabwägung vorgenommen worden. Das Interesse an einer emissionsarmen Kiesförderung und das private Interesse an einer Wiederinbetriebnahme des Fördertunnels seien nicht gewürdigt worden.

### 3.

Vorliegend ist unstreitig, dass die Beschwerdeführerin ihre Einsprache im vorinstanzlichen Verfahren nicht innerhalb der 30-tägigen Einsprachefrist während der Auflage des Projekts vom 30. Oktober bis 28. November 2019 gemäss Art. 24 und



Art. 29 WBG in Verbindung mit Art. 30 Abs. 1 VRP und Art. 142 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung (SR 272, ZPO) erhoben hat (Verwirkungsfrist, vgl. dazu Art. 30<sup>bis</sup> VRP). Zu untersuchen bleibt, ob die Vorinstanz auf die Einsprache wegen Verletzung verfahrensrechtlicher Vorschriften im Planverfahren (mangelhafte Auflage des Projekts oder unterlassene persönliche Anzeige) hätte eintreten und die Einsprache materiell behandeln müssen. Dabei handelt es sich um Fragen der Rechtsanwendung, für deren Beantwortung kein Augenschein erforderlich ist.

#### 4.

##### 4.1.

Das Wasserbauprojekt wird in der politischen Gemeinde mit einer Einsprachefrist von dreissig Tagen öffentlich aufgelegt. Die amtliche Bekanntmachung erfolgt im Publikationsorgan der politischen Gemeinde und im kantonalen Amtsblatt (Art. 24 WBG). Mit persönlicher Anzeige wird nach Art. 25 Abs. 1 WBG (in der im Zeitpunkt der Auflage 2019 gültig gewesenen, vorliegend anwendbaren Fassung) von der öffentlichen Auflage und vom Enteignungsbegehren in Kenntnis gesetzt, wer private Rechte abtreten muss (lit. a), auf dessen Grundstück eine Baulinie ausgeschieden wird (lit. b) und dessen Grundstück in den Gewässerabstand zu liegen kommt (lit. c). Die persönliche Anzeige gilt als Einleitung des Enteignungsverfahrens (Art. 25 Abs. 2 WBG). Ferner wird mit persönlicher Anzeige von der öffentlichen Auflage und vom Beitragsplan in Kenntnis gesetzt, wer Beiträge leisten muss (Art. 25 Abs. 3 WBG). Wird die Linienführung eines Gewässers geändert, wird ein Gewässer offengelegt oder sind mit dem Projekt Änderungen des Ufers verbunden, wird das Vorhaben während der Auflage im Gelände abgesteckt (Art. 26 WBG).

Die in Art. 25 Abs. 1 WBG statuierte persönliche Anzeigepflicht betrifft Personen, bei denen das Wasserbauprojekt zu einer (formellen oder materiellen) Enteignung führt, und hat ihren Ursprung in der Vereinigung der wasserbau- und enteignungsrechtlichen Planaufgabe (W. Ritter, Kommentar zum WBG, Widnau 2012, S. 86). Art. 25 Abs. 1 lit. a WBG nimmt Bezug auf Art. 8 Abs. 1 lit. c des Enteignungsgesetzes (sGS 735.1, EntG), wonach auch persönliche Rechte an zu enteignenden Grundstücken, insbesondere von Mietern, Pächtern, Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsberechtigten, enteignet werden können. Mieter und Pächter können Ersatz allen Schadens verlangen, der ihnen aus der vorzeitigen Aufhebung ihrer vor Einleitung des Verfahrens abgeschlossenen Verträge entsteht. Dagegen erwächst den bloss obligatorisch Berechtigten nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis kein Entschädigungsanspruch, wenn der Enteigner in den bestehenden Vertrag eintritt, ihn sofort oder später auf den vertraglich



vorgesehenen Termin kündigt und dem Mieter oder Pächter bis zu diesem Zeitpunkt die volle Nutzung der Sache überlässt; in diesem Fall wird nicht in vertragliche Rechte eingegriffen (vgl. BGE 119 Ib 148 E. 1, 106 Ib 226 E. 2 und E. 4b).

### 4.2.

Die Befugnis zur Einsprache gegen das Wasserbauprojekt setzt, wie bei jedem Rechtsmittel, ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung der Einsprache voraus (vgl. Art. 45 VRP für den Rekurs). Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der einsprechenden Partei durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann. Als schutzwürdiges Interesse kann nicht jedes irgendwie geartete Interesse bzw. jede entfernte Möglichkeit gelten, dass ein anderer Verfahrensausgang dereinst noch irgendwo eine Rolle spielen könnte. Vielmehr ist erforderlich, dass die tatsächliche oder rechtliche Situation der Einsprecherin durch den Ausgang des Verfahrens mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit beeinflusst werden könnte (BGer, Urteil 8C\_596/2017 vom 1. März 2018 E. 5.2.2 mit Hinweis u.a. auf BGE 139 I 208 E. 1.1 und 141 II 29 E. 4.4). Die Rechtsmittellegitimation stellt eine Prozessvoraussetzung dar. Fehlt das schutzwürdige Interesse bei der Einreichung, so ist auf die Einsprache nicht einzutreten (Geisser/Zogg, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, Zürich/St. Gallen 2020, N 3 und 8 zu Art. 45 VRP). Das Rechtsschutzinteresse kann auch während der Hängigkeit des Verfahrens aufgrund einer Änderung des Sachverhalts dahinfallen (T. Kamber, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 8 f. zu Art. 57 VRP). Diesfalls ist die Sache wegen Gegenstandslosigkeit abzuschreiben (BGer, Urteile 9C\_167/2020 vom 13. Oktober 2020 E. 2.1, 4A\_249/2018 vom 12. Juli 2018 E. 2.2; BGE 139 I 206 E. 1.1).

### 5.

Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht, dass das Projekt mit der Bezeichnung "Interventionspiste Rüthi, WBK-Mündung bis Ill-Mündung" vom 30. Oktober bis 28. November 2019 während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt wurde. Die Veröffentlichung auf der Publikationsplattform des Kantons St. Gallen und der St. Galler Gemeinden vom 29. Oktober 2019 (Publ.-Nr. 00.008.232, [www.publikationen.sg.ch](http://www.publikationen.sg.ch)) enthielt zusätzlich den präzisierenden Untertitel "Interventionspiste Alpenrhein km 62.887 bis 65.000, luftseitiger Rheindamm, WBK-Mündung bis Ill-Mündung in Rüthi". Mit dieser Bezeichnung war für die ortskundige Grundeigentümerin, deren Grundstück Nr. 0000\_ in unmittelbarer Nähe zum Rheindamm liegt, erkennbar, dass am Rheindamm im Abschnitt zwischen den Mündungen des Werdenberger Binnenkanals und der Ill und damit auch auf der Höhe ihres Grundstücks Nr. 0000\_ ein Wasserbauvorhaben projektiert war. Genauere



Angaben und Details zum Projekt können und müssen in der Bekanntgabe der öffentlichen Auflage nicht gemacht werden, sondern ergeben sich regelmässig aus dem technischen Bericht, den Plänen und weiteren Projektunterlagen, die während der Auflagefrist für jedermann einsehbar sind (vgl. Art. 23 WBG), so auch vorliegend aus dem Situationsplan "Längsschnitt", was von der Beschwerdeführerin nicht bestritten wird. Bei Anwendung der zumutbaren Sorgfalt hätte die Beschwerdeführerin die Projektunterlagen, aus denen die Auswirkungen auf die Kiesaufgabestelle und den östlichen Teil des Tunnels hervorgehen, innerhalb der Auflagefrist konsultieren und rechtzeitig Einsprache gegen das Projekt erheben können. Hinzu kommt, dass das Bauvorhaben während der Auflagefrist im Gelände ausgesteckt wurde, was der Beschwerdeführerin, die daran angrenzend ein Kieswerk betreibt, einen zusätzlichen Hinweis auf das Projekt lieferte. Auch wenn die Zuschüttung des Tunnels nicht visiert werden konnte, hätte die Aussteckung im Gelände, insbesondere im Bereich der Kiesaufgabestation, die Beschwerdeführerin als am Weiterbestand des Tunnels interessierte Anstösserin zur Einsicht in die Unterlagen oder zumindest zur Nachfrage bei der Politischen Gemeinde X.\_\_ oder der Beschwerdebeteiligten veranlassen müssen. Gemäss eigenen Angaben der Beschwerdeführerin wurde beim Informationsanlass vom 29. Oktober 2019 das Projekt der Interventionspiste vorgestellt (act. 6, S. 6), womit diese nachweislich wusste, dass auf dem fraglichen Grundstück ein Wasserbauvorhaben mit baulichen Massnahmen am luftseitigen Damm projektiert war, und sie sich über die Details während der Auflagefrist hätte kundig machen können. Die amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auflage des umstrittenen Wasserbauprojekts ist somit nicht zu beanstanden.

## 6.

### 6.1.

Das Grundstück Nr. 0000\_ der Beschwerdeführerin ist vom fraglichen Wasserbauprojekt nicht betroffen. Es wird darauf weder eine Baulinie ausgeschieden noch kommt es in den Gewässerabstand zu liegen. Die Beschwerdeführerin hatte daher keinen Anspruch auf eine persönliche Anzeige gestützt auf Art. 25 Abs.1 lit. b und c WBG. Sie muss auch keine finanziellen Beträge an das Projekt leisten.

### 6.2.

Gestützt auf Art. 25 Abs. 1 lit. a WBG besteht eine persönliche Anzeigepflicht für Personen, die wegen des Wasserbauprojekts private Rechte abtreten müssen. Zu klären ist folglich, ob am fraglichen Tunnelabschnitt dingliche oder obligatorische Rechte der Beschwerdeführerin bestehen. Dabei handelt es sich um eine zivilrechtliche Frage. Der Grundsatz der Einheit der Rechtsordnung gebietet, dass sich



widersprechende Entscheide im Rahmen des Möglichen vermieden werden sollen. Dennoch sind nach der Rechtsprechung Gerichte und Behörden befugt, Vorfragen aus einem anderen Zuständigkeitsbereich zu beurteilen, solange die hierfür zuständigen Behörden und Gerichte im konkreten Fall noch keinen rechtskräftigen Entscheid gefällt haben (vgl. m.w.H. BGer, Urteil 2C\_233/2021 vom 8. Juli 2021 E. 6.1.1).

### 6.2.1.

Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, es bestehe ein dingliches Recht zu ihren Gunsten am vom Wasserbauprojekt betroffenen Teilstück des Förderbandtunnels auf dem Grundstück Nr. 0003\_, das sie wegen des Wasserbauprojekts abtreten müsste. Der Vorvertrag vom 27./28. Februar 1967 für die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts für dreissig Jahre zugunsten von C.\_\_ (damaliger Eigentümer des heutigen Grundstücks Nr. 0000\_) auf dem Grundstück Nr. 0004\_ der G.\_\_ (damalige Eigentümerin des heutigen Grundstücks Nr. 0003\_) für die Erstellung einer Kiesaufgabestation samt Teilstück des Förderbandtunnels zur Unterfahrung der Autobahn wurde in der Folge nicht für den Eintrag im Grundbuch angemeldet, weshalb das Baurecht am Tunnel und an der Aufgabestation nie entstand (act. 12/4). Daran vermag auch die jährliche Bezahlung eines "Baurechtszinses" nichts zu ändern (act. 12/6). Selbst wenn das Baurecht damals eingetragen worden wäre, wäre es gemäss Ziff. IX. des Vorvertrags spätestens nach Ablauf von dreissig Jahren am 31. Dezember 1997 erloschen. Es kann daher auch heute nicht mehr eingetragen werden und entfaltet somit keinerlei Wirkungen. Dem Schreiben der Beschwerdeführerin vom 12. Januar 2021 ist zu entnehmen, dass sie seit 2015 erfolglos versuchte, eine entsprechende Dienstbarkeit zu ihren Gunsten zu erwirken (act. 12/3). Auch aus der rein vermessungstechnischen Einzeichnung des Tunnels im Überbauungsplan E.\_\_ vom 14. Januar 2014 lässt sich entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin kein Recht an diesem ableiten (act. 7/6). Die besonderen Vorschriften betreffen lediglich die Erschliessung, den Amphibienschutz, die Abweichungen von den Regelbauvorschriften und die Entwässerung; zum Förderbandtunnel werden keine Angaben gemacht (act. 7/7). Hinzu kommt, dass der Förderbandtunnel seit über fünfzig Jahren nicht mehr benutzt wird, da der Kanton nach dem Einsturz einer Rheinbrücke im Jahr 1970 keine Konzession zur Entnahme von Kies aus dem Rhein mehr erteilte.

### 6.2.2.

Umstritten ist indessen, ob ein zu enteignendes Mietverhältnis am fraglichen Tunnelabschnitt auf dem Grundstück Nr. 0003\_ besteht oder bestand, aufgrund dessen die Beschwerdeführerin mit einer persönlichen Anzeige vom Projekt hätte in Kenntnis gesetzt werden müssen. Die Beschwerdebeteiligte, die sowohl Eigentümerin



als auch potenzielle Enteignerin ist, geht davon aus, dass bezüglich des Tunnels kein obligatorisches Rechtsverhältnis zwischen ihr und der Beschwerdeführerin besteht, weshalb sie weder das Enteignungsverfahren einleitete noch ordentlich kündigte. Die Beschwerdeführerin macht hingegen unter Berufung auf ihre obligatorischen Rechte als Mieterin geltend, sie hätte eine persönliche Anzeige erhalten müssen.

Der Einzelrichter des Kreisgerichts D. \_\_ wies die Zivilklage der Beschwerdeführerin betreffend Nichtigkeit bzw. Anfechtung der Kündigung, ev. Erstreckung des Mietverhältnisses mit Entscheid vom 7. Juli 2023 ab. Er ging vom Bestehen eines Mietverhältnisses aus, verneinte aber eine Geschäftsraummiete und erachtete das Mietverhältnis als mit Kündigung vom 8. Dezember 2021 bei einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten auf den nächstmöglichen Kündigungstermin (somit Ende März 2022) hin als beendet (act. 26). Der Entscheid ist noch nicht rechtskräftig, er wurde vorläufig im Dispositiv mit Kurzbegründung eröffnet. Die Beschwerdeführerin hat eine Begründung verlangt. Sollte die kreisrichterliche Abweisung der zivilrechtlichen Klage nicht rechtskräftig werden, so dürfte der Prozessweg bis zur rechtskräftigen Klärung noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, gegen die sich die Vorinstanz nicht nur mit der Rüge trölerischen Verhaltens der Beschwerdeführerin, sondern auch unter Hinweis auf den Schutzauftrag gemäss Art. 2 RhG wehrt (act. 11, S. 2), nicht angebracht.

Folgt man der Rechtsauffassung der Beschwerdebeteiligten, wonach nie ein Mietverhältnis bestanden hat, hätte es sich bei den von der Beschwerdeführerin jahrzehntelang bezahlten "Baurechtszinsen" um rechtsgrundlose Zahlungen gehandelt, und ein Anspruch auf persönliche Anzeige der öffentlichen Auflage des Projekts hätte offenkundig nicht bestanden. Folgt man hingegen der Auffassung des Einzelrichters im Zivilverfahren, bestand sowohl im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage (30. Oktober bis 28. November 2019) als auch in jenem der Einspracheerhebung (4. März 2021) ein Mietverhältnis bezüglich des Tunnelabschnitts auf dem Grundstück Nr. 0003 \_\_, der gemäss dem Wasserbauprojekt zurückgebaut werden soll, wodurch die persönlichen Rechte der Beschwerdeführerin als Mieterin in jenem Zeitpunkt beeinträchtigt wurden und diese eine persönliche Anzeige hätte erhalten müssen. Aufgrund der überzeugenden Ausführungen des Zivilrichters endete das Mietverhältnis indessen per Ende März 2022. Dass der Einzelrichter nicht von Geschäftsraummiete, sondern von einem Mietverhältnis nach Art. 266b OR ausging, ist vor dem Hintergrund dessen, dass der Tunnel seit Jahrzehnten nicht mehr für geschäftliche Zwecke genutzt wurde,



plausibel (siehe im Übrigen die Praxis, wonach etwa Keller, Scheunen und Stallungen nicht als Geschäftsräume gelten, H. Giger, in: Aebi-Müller/Müller [Hrsg.], Berner Kommentar zum Obligationenrecht, Bern 2020, N 6 zu Art. 266b; sowie ders., a.a.O., N 7 zu Art. 266b OR, wonach auch Lagerplätze, die der Mieter nicht zusammen mit einem Geschäftsraum mietet, die jedoch geschäftlichen Zwecken dienen, in den Anwendungsbereich der unbeweglichen Sache nach Art. 226b OR fallen). Selbst wenn man dennoch von Geschäftsraummiete und damit vom Formularzwang des Vermieters nach Art. 266l OR ausgehen wollte, ist zu beachten, dass dieser Zwang zur Verwendung des vom Kanton genehmigten Formulars bei Vermieterkündigung lediglich den Zweck hat sicherzustellen, dass sich auch der rechtsunkundige Mieter seiner Rechte bewusst ist. Das Formular erfüllt keinen Selbstzweck, sodass die Berufung auf einen Formmangel rechtsmissbräuchlich sein kann (m. H. Giger, a.a.O., N 17 zu Art. 266l OR). Es erschiene im konkreten Fall und in Würdigung der jahrelangen Auseinandersetzungen über das Bestehen und die Natur eines Rechtsverhältnisses zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdebeteiligten insgesamt unbillig, wenn sich die rechtskundig vertretene Beschwerdeführerin rechtswirksam darauf berufen könnte, wegen der unterbliebenen Verwendung des Formulars sei die Kündigung nichtig.

### 6.2.3.

Die vorfrageweise Beurteilung der zivilrechtlichen Beziehung zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdebeteiligten ergibt somit, dass kein dingliches Recht und spätestens seit April 2022 auch kein Mietverhältnis mehr am fraglichen Tunnelabschnitt und der Kiesaufgabestation bestand. Bis zum Ablauf der Kündigungsfrist wurde der Tunnelabschnitt nicht beeinträchtigt, es erfolgte daher kein enteignungsrechtlicher Eingriff in die vertraglichen Rechte der Beschwerdeführerin, weshalb diese keinen Entschädigungsanspruch aus Enteignung geltend machen kann. Die Beschwerdeführerin hat keinerlei Rechte (mehr) am Tunnelabschnitt auf dem Grundstück Nr. 0003\_ und ist folglich von dessen Rückbau nicht (mehr) beschwert. Ihr Rechtsschutzinteresse an der Einsprache gegen das Wasserbauprojekt, mit welcher sie den Verzicht auf den Abbruch des Förderbandtunnels forderte, und damit ihre Rechtsmittellegitimation ist spätestens am 31. März 2022 während des hängigen Einspracheverfahrens dahingefallen, weshalb selbst bei Annahme der Rechtzeitigkeit der Einsprache das vorinstanzliche Verfahren abzuschreiben gewesen wäre. Der angefochtene Entscheid hätte zwar nicht auf Nichteintreten, sondern auf Abschreibung lauten müssen. Eine materielle Prüfung fand aber jedenfalls zu Recht nicht statt. Ein ausnahmsweiser Verzicht auf das Erfordernis des aktuellen Rechtsschutzinteresses



rechtfertigt sich vorliegend nicht, geht es doch nicht um grundsätzliche Fragen, die sich jeweils unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen könnten, ohne dass im Einzelfall rechtzeitig eine gerichtliche Prüfung stattfinden könnte (vgl. hierzu BGE 138 II 45 E. 1.3).

### 7.

Zusammenfassend wurde das Auflageverfahren für das Wasserbauprojekt "Interventionspiste Alpenrhein km 62.887 bis 65.000, luftseitiger Rheindamm, WBK-Mündung bis III-Mündung in Rüthi" ordnungsgemäss durchgeführt. Die Frist für Einsprachen gegen das Projekt endete am 28. November 2019. Geht man aufgrund einer Verletzung der Anzeigepflicht zufolge eines damals noch bestehenden Mietverhältnisses von der Rechtzeitigkeit der Einspracheerhebung aus, fiel jedenfalls das Rechtsschutzinteresse an der von der Beschwerdeführerin am 4. März 2021 erhobenen Einsprache während der Hängigkeit des Einspracheverfahrens per 31. März 2022 dahin, weshalb die Vorinstanz in angefochtener Entscheidung vom 28. November 2022 zu Recht keine materielle Prüfung der Einsprache vorgenommen hat. Auf die von der Beschwerdeführerin gegen das Projekt erhobenen Rügen (fehlendes Mitwirkungsverfahren, ungenügende Interessenabwägung, keine Gefährdung der Sicherheit des Damms durch den Tunnel, unzureichender bzw. fehlender Planungsbericht, etc.) ist daher nicht näher einzugehen. Nicht entscheidend ist bei diesem Ergebnis der tatsächliche Zustand des Förderbandtunnels, weshalb dazu keine Expertise zu erstellen ist. Die Beschwerde wie auch das Begehren um Sistierung des vorliegenden Verfahrens sind somit abzuweisen.

### 8.

Dem Verfahrensausgang entsprechend sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Angemessen erscheint eine Entscheidegebühr von CHF 2'000. Sie ist durch den von der Beschwerdeführerin in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.

Die unterliegende Beschwerdeführerin hat keinen Anspruch auf ausseramtliche Entschädigung. Die Vorinstanz ist ebenfalls nicht ausseramtlich zu entschädigen (A. Linder, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 20 zu Art. 98<sup>bis</sup> VRP).

## **Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht:**

### 1.

Der Antrag auf Sistierung des Verfahrens wird abgewiesen.



**2.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**3.**

Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000. Diese sind durch den von ihr in der gleichen Höhe geleisteten Kostenvorschuss gedeckt.

**4.**

Ausseramtliche Kosten werden nicht entschädigt.