Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C 550/2014

Urteil vom 1. April 2015

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Merkli, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Pedretti.

Verfahrensbeteiligte
A._____ GmbH,
Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Bruno Beeler,

gegen

B._____,
Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt René Räber,

Gemeinderat Arth, Postfach 263, 6415 Arth,
Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz, Postfach 1186, 6431 Schwyz,
Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, 6430 Schwyz.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen den Entscheid vom 24. September 2014 des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III.

Sachverhalt:

A.

B._____ ist Eigentümerin eines Wohn- und Geschäftshauses (KTN xxx) in der Kernzone in Goldau. Für dessen Um- und Aufbau reichte sie ein Baugesuch ein, das öffentlich aufgelegt wurde. Dagegen erhob die A._____ GmbH, Eigentümerin des benachbarten Grundstücks KTN yyy, Einsprache. Dieser wurden im September 2012 die zwischenzeitlich überarbeiteten Projektpläne zur Stellungnahme zugestellt.
Am 21. Januar 2013 erteilte der Gemeinderat Arth unter gleichzeitiger Eröffnung des kantonalen Gesamtentscheids vom 5. Dezember 2012 die Baubewilligung. Diese wurde mit verschiedenen Nebenbestimmungen verknüpft, die, unter anderem, die Geländer im 2. Obergeschoss und das Attikageschoss betreffen. Die Bauherrschaft wurde verpflichtet, das bereinigte Projekt vor Baubeginn der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen. Die Einsprachen wurden im Rahmen der Nebenbestimmungen gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen. Die kantonale Baubewilligung (Gesamtentscheid) des Amts für Raumentwicklung des Kantons Schwyz (ARE/SZ) bildete dabei integralen Bestandteil der Baubewilligung.

B.

Gegen den Beschluss des Gemeinderates erhob die A._____ GmbH Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat. Dieser hiess die Beschwerde am 11. März 2014 teilweise gut und wies die Sache an die Vorinstanzen zurück, mit der Anweisung, im Sinne seiner Erwägung zum Gebäudeabstand (Ziff. 9) zu prüfen und darzulegen, ob auf der Nordostseite des geplanten Bauvorhabens die Abstandsvorschriften eingehalten werden. Je nach Ergebnis seien die Baubewilligungen entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen. Ansonsten wurde die Beschwerde abgewiesen.
Die dagegen von der A._____ GmbH eingereichte Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz am 24. September 2014 ab.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vom 17. November 2014 gelangt die A._____ GmbH an das Bundesgericht und beantragt die Aufhebung des Entscheids des Verwaltungsgerichts vom 24. September 2014, die Aufhebung des Beschlusses des Regierungsrats vom 11. März 2014, die Aufhebung der Baubewilligung und des Einspracheentscheids des Gemeinderats vom 21. Januar 2013 sowie der kantonalen Baubewilligung des ARE/SZ und die Abweisung des Baugesuchs. Eventuell sei die Sache zur Neubeurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen.

D.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Verwaltungsgericht und der Regierungsrat schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Der Gemeinderat Arth und das ARE/SZ verzichten auf eine Vernehmlassung.

Die Parteien halten im weiteren Schriftenwechsel an ihren Anträgen fest.

Mit Präsidialverfügung vom 16. Dezember 2014 hat das Bundesgericht das Gesuch der Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung gutgeheissen.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.1 S. 251).

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen einen kantonal letztinstanzlichen Entscheid über eine Baubewilligung (Art. 86 Abs. 1 lit. d BGG). Dabei handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit im Sinne von Art. 82 lit. a BGG. Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor.

1.2. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin stellt das angefochtene Urteil nicht einen Endentscheid gemäss Art. 90 BGG dar:

1.2.1. Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde der Beschwerdeführerin abgewiesen und den Beschluss des Regierungsrats bestätigt. Dieser hatte die Beschwerde teilweise gutgeheissen und die Sache an den Gemeinderat und das ARE/SZ zurückgewiesen. Sie wurden angewiesen, das Bauvorhaben auf der Nordostseite auf Einhaltung der Abstandsvorschriften zu überprüfen und die Baubewilligungen entsprechend anzupassen. Damit wurde noch nicht definitiv über die projektierte Baute entschieden. Schon aus diesem Grund stellt der angefochtene Entscheid einen Zwischenentscheid im Sinne von Art. 92 f. BGG dar (vgl. Urteil 1C 407/2008 vom 25. Mai 2009 E. 1.2.1 f.).

1.2.2. Es kann daher offen bleiben, ob auch die Nebenbestimmungen des Gemeinderats zum Geländer im 2. Obergeschoss und zum Attikageschoss dazu führen, dass kein Endentscheid vorliegt. Immerhin bewirken auch diese, dass das Projekt bereinigt werden und der Gemeinde zur Genehmigung eingereicht werden muss. Das Baubewilligungsverfahren ist somit noch nicht abgeschlossen.

1.3. Vorliegend kommt nur eine Anfechtung gestützt auf Art. 93 Abs. 1 BGG in Frage. Diese ist zulässig, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a), oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Die Beschwerdeführerin hat dabei aufzuzeigen, dass die Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG erfüllt sind, soweit dies nicht ohne Weiteres auf der Hand liegt (BGE 137 III 324 E. 1.1 S. 328 f.; 136 IV 92 E. 4 S. 95; 133 III 629 E. 2.3.1 S. 632; je mit Hinweisen).

1.3.1. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, weshalb der Zwischenentscheid selbstständig anfechtbar sein soll. Einzig im Zusammenhang mit dem Gesuch um aufschiebende Wirkung macht sie geltend, dass sie ohne diese vorsorgliche Massnahme einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil erleide, denn die Beschwerdegegnerin könne andernfalls mit dem Bau des umstrittenen Projekts beginnen.

Dieser Argumentation kann jedoch nicht gefolgt werden: Wie bereits dargelegt, muss erst noch abgeklärt werden, ob das Bauvorhaben die Gebäudeabstandsvorschriften einhält. Zudem hat die Beschwerdegegnerin diverse Nebenbestimmungen zu erfüllen und revidierte Pläne einzureichen, welche erst noch von den Behörden genehmigt werden müssen. Mit dem Bau des Projekts kann somit noch nicht begonnen werden, weshalb der Beschwerdeführerin dadurch auch kein irreversibler Nachteil droht.

1.3.2. An anderer Stelle bekundet die Beschwerdeführerin ihr Interesse an der Behandlung ihrer Vorbringen, da sie andernfalls erneut von vorne beginnen müsste. Zudem sei nicht sicher, ob bei einer nochmaligen Einsprache oder Beschwerde überhaupt noch darauf eingetreten werde bzw. die Sache nicht als abgeurteilt gelte.

Auch diese Einwände überzeugen nicht. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts bewirkt die blosse Verlängerung des Verfahrens keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil (BGE 135 II 30 E. 1.3.4 S. 36). Sodann haben bereits der Regierungsrat (vgl. E. 3.3.3) und das Verwaltungsgericht (vgl. E. 2.4) bestätigt, dass sich die Beschwerdeführerin gegen die ausstehende Verfügung über die Genehmigung des bereinigten Bauprojekts zur Wehr setzen kann. Ihr steht es demnach offen, ihre Rügen gegen den Zwischenentscheid im Rahmen der Anfechtung der kommunalen Genehmigungsverfügung, welche das Verfahren formell abschliesst, vorzubringen (Art. 93 Abs. 3 BGG). Sie läuft deshalb nicht Gefahr, einen Nachteil zu erleiden (BGE 135 III 329 E. 1.2 S. 331 ff.; Urteil 1C 563/2012 vom 26. April 2013 E. 1.3).

1.3.3. Die Beschwerdeführerin beantragt in ihrem Rechtsbegehren die Abweisung des Baugesuchs. Im Sinne von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG beansprucht sie damit, dass eine Gutheissung ihrer Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen würde. Als zweite kumulative Voraussetzung dieser Bestimmung wird aber verlangt, dass ein bedeutender Aufwand für ein weitläufiges Beweisverfahren erspart würde. Dies wird von der Beschwerdeführerin nicht aufgezeigt und liegt auch nicht auf der Hand. Damit wird diese Anforderung nicht erfüllt.

2.

Auf die Beschwerde ist folglich nicht einzutreten. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sie hat der Beschwerdegegnerin zudem eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin mit Fr. 2'000.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Arth, dem Amt für Raumentwicklung, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. April 2015

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Die Gerichtsschreiberin: Pedretti