

# **BGer 1A.210/2006 vom 25. Januar 2007**

Bundesgericht, 2007-01-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1A.210\\_2006](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.210_2006)

FR: TF 1A.210/2006 du 25 janvier 2007

IT: TF 1A.210/2006 del 25 gennaio 2007

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Entscheid, der noch im Jahr 2006 ergangen sind. Das Rechtsmittelverfahren richtet sich daher nach dem Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege (OG; vgl. Art. 132 des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht, AS 2006 S. 1205). Der Beschwerdeführer erhebt in seiner Rechtsmitteleingabe sowohl Verwaltungsgerichtsbeschwerde als auch - subsidiär - staatsrechtliche Beschwerde. Dies ist grundsätzlich zulässig. In der Beschwerdeschrift wird allerdings nicht dargelegt, welche der Vorbringen im verwaltungsgerichtlichen und welche im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren zu behandeln seien; es ist daher fraglich, ob der Begründungspflicht insbesondere von Art. 90 lit. b OG Genüge getan werde. Jedenfalls wird vorab zu prüfen sein, ob und inwieweit hier die staatsrechtliche Beschwerde überhaupt zulässig sei.

### **E. 1.2**

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Beschwerdegegner A.\_\_\_\_\_ sei zur Teilnahme am bundesgerichtlichen Verfahren nicht befugt. Auch einzelne Mitglieder der Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_ wären nur verfahrenslegitimiert, wenn sie die Stockwerkeigentümergeinschaft verträten und einen entsprechenden Beschluss vorlegen könnten.

Bereits im angefochtenen Entscheid ist mit Recht darauf hingewiesen worden, dass A.\_\_\_\_\_ als Eigentümer der Parzelle Nr. 2415 durch den geplanten Ausbau der über sein Grundstück führenden Zufahrtstrasse zumindest faktisch in schutzwürdigen Interessen berührt werde. Dies genügt nach Art. 103 lit. a OG auch für die (Passiv-)Legitimation im eidgenössischen Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren. Weiter sind nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung auch einzelne Stockwerkeigentümer befugt, sich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Einbezug ihrer Liegenschaft in ein Landumlegungs-, Quartierplan- oder ähnliches Verfahren zur Wehr zu setzen (vgl. Urteil P.926/1983 vom 14. März 1984 E. 3e, publ. in ZBl 86/1985 S. 504). Es besteht daher kein Anlass, den Kreis der am kantonalen Verfahren Beteiligten im bundesgerichtlichen Verfahren einzuschränken.

### **E. 2**

Der angefochtene Entscheid beruht auf den Vorschriften des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht vom 6. Juni 1972 (Baugesetz, BauG), insbesondere auf Art. 118 BauG, weiter auf Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) sowie auf den Bestimmungen von Art. 7 und Art. 10 Abs. 1 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG, SR 843). Er unterliegt insofern, als er sich auf Bundesverwaltungsrecht stützt,

ohne weiteres der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ( Art. 97 Abs. 1 OG i.V. mit Art. 5 VwVG ). Es fragt sich dagegen, ob auch die Verletzung des kantonalen Rechts mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde oder mit staatsrechtlicher Beschwerde geltend zu machen sei.

Das Bundesgericht hat in BGE 118 Ib 417 E. 1c und 1d dargelegt, dass das bereits bestehende kantonale und kommunale Recht über Baulandumlegungen und Grenzbereinigungen als Ausführungsrecht zu den Bestimmungen von Art. 7-11 WEG betrachtet werden könne, welche die Voraussetzungen für die Parzellarordnungsmassnahmen für Behörden und Grundeigentümer präzise und in verbindlicher Weise regelten. Daran ändere nichts, dass das Verfahren und die Zuständigkeiten durch das kantonale Recht bestimmt würden; dass kantonale Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften nötig seien, gelte allgemein für den Vollzug von Bundesrecht durch die Kantone. Da Art. 7 ff. WEG als *lex specialis* auch dem allgemeinen Grundsatz von Art. 20 RPG vorgehe, seien die in einem Parzellarordnungsverfahren getroffenen Entscheide Verfügungen im Sinne von Art. 5 Abs. 1 VwVG, die der Verwaltungsgerichtsbarkeit unterstünden. Diese Überlegungen sind im Urteil 1P.797/1993 vom 31. Oktober 1994 (publ. in ZBl 96/1995 S. 372), in dem es um eine Grenzbereinigung ging, bestätigt worden. Zwar ist eingeräumt worden, dass wohl nicht sämtliche kantonalen Bestimmungen über die Landumlegung und Grenzregulierung bloss als Vollzugsvorschriften zu den Normen des WEG gelten könnten, denen neben dem Bundesrecht von vornherein kein selbständiger Gehalt (mehr) zukommen könne. Selbst wenn aber den kantonalen Vorschriften noch eine selbständige Bedeutung zuzugestehen sei, sei ihre Anwendung ebenfalls im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zu überprüfen, weil sie in engem Sachzusammenhang mit dem Bundesrecht stünden (E. 1c und 3c des zitierten Urteils).

Es besteht kein Grund, im vorliegenden Fall von dieser Rechtsprechung abzuweichen. Für eine staatsrechtliche Beschwerde bleibt demnach kein Raum. Auf die vom Beschwerdeführer subsidiär erhobene staatsrechtliche Beschwerde ist nicht einzutreten.

### **E. 3**

Gemäss dem st. gallischen Recht kann eine Grenzbereinigung angeordnet werden, wenn der Verlauf der Grenze die zweckmässige Benützung oder Überbauung einer Liegenschaft verhindert (Art. 118 BauG). Nach Bundesrecht kann der Grundeigentümer die Mitwirkung der Eigentümer der anstossenden Grundstücke bei der Grenzverbesserung dann verlangen, wenn die zweckmässige Überbauung eines Grundstücks oder einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht wird ( Art. 10 Abs. 1 WEG ). Im Rahmen einer solchen Grenzregulierung kann gemäss Art. 10 Abs. 2 WEG der Abtausch von Land im unbedingt nötigen Umfang gefordert werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und der Abtausch für den betroffenen Eigentümer nicht unzumutbar erscheint. Der bundesrechtliche Anspruch auf Grenzregulierung geht mithin, da er auch bei einer bloss erschwert Überbaubarkeit eines Grundstücks entstehen kann, weiter als jener nach kantonalem Recht. Vorausgesetzt wird allerdings auch für die bundesrechtliche Grenzregulierung, dass sie vorab im öffentlichen Interesse liegt und auf eine Verbesserung der bestehenden Parzellarordnung im Sinne der häuslicher Bodennutzung abzielt. Sie muss im Dienste der Förderung des Wohnungsbaus stehen und die bauliche Erneuerung eines Wohnquartiers oder eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse ermöglichen. Zur Erhöhung des

persönlichen Komforts des Grundeigentümers steht sie nicht zur Verfügung ( BGE 118 Ib 417 E. 4a S. 427 f.; zit. Urteil 1P.797/1993 E. 3a und b, mit Hinweisen).

Das Verwaltungsgericht vertritt gleich wie der Gemeinderat Wil die Auffassung, die Parzelle Nr. 2416 sei schon heute hinreichend erschlossen. Das heisst wohl, dass dem Beschwerdeführer für die von ihm geplante Baute mit vier Wohnungen bereits unter den gegebenen Erschliessungsverhältnissen eine Baubewilligung erteilt würde. In diesem Fall liegt aber eine Grenzregulierung weder im öffentlichen Interesse noch dient sie der Förderung des Wohnungsbaus, macht doch der Beschwerdeführer selbst nicht geltend, dass er bei einer Verbesserung der Zufahrtsverhältnisse mehr Wohnraum schaffen könnte. Es kann aber letztlich offen bleiben, ob die bestehende strassenmässige Erschliessung der Parzelle Nr. 2416 genügt, hat doch das Verwaltungsgericht zu Recht auch festgestellt, dass dieses Grundstück allenfalls über Parzelle Nr. 2417 erschlossen werden könnte. Die gleichfalls noch unüberbaute Parzelle Nr. 2417 stösst direkt an die Weiherhofstrasse und weist eine genügend lange Grenze zur Parzelle Nr. 2416 auf, um deren Miterschliessung zu ermöglichen. Zwar wendet der Beschwerdeführer gegen eine solche Lösung ein, eine unterirdische Zufahrt zu Parzelle Nr. 2416 über Parzelle Nr. 2417 böte bautechnische Probleme und würde zu unzumutbaren Mehrkosten führen. Ob dem so sei, kann ebenfalls dahingestellt bleiben, könnten doch auf dem Grundstück Nr. 2417 selbst eine gemeinsame Zufahrt sowie Garagen- und Abstellplätze für beide Parzellen geschaffen werden. Dem kann entgegen der Meinung des Beschwerdeführers nicht entgegengehalten werden, dass die Erstellung einer gemeinsamen Erschliessungsanlage rechtlich nicht gesichert sei. Zum einen ist auch die vom Beschwerdeführer verlangte verbreiterte Ostzufahrt rechtlich nicht gesichert und kann nur durch eine Grenzverlegung ermöglicht werden. Zum andern ist es für den Eigentümer der beiden fraglichen Parzellen ein Leichtes, die nötigen rechtlichen Schritte zur Sicherung gemeinsamer Anlagen vorzunehmen. Jedenfalls lässt sich aus Art. 10 WEG kein Anspruch auf die Schaffung einer separaten Zufahrt zu jeder einzelnen Baute auf benachbarten Grundstücken herleiten. Kann aber die Liegenschaft Nr. 2416 über die ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers stehende Parzelle Nr. 2417 (zusätzlich) erschlossen werden, besteht kein im Sinne der Art. 7 ff. WEG zu wahrendes öffentliches Interesse an einer Erschliessung über Dritteigentum und wird mit der Abweisung des Gesuchs um Grenzberichtigung kein Bundesrecht verletzt.

#### **E. 4**

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist als unbegründet abzuweisen. Auf die staatsrechtliche Beschwerde ist, wie dargelegt (E. 2), nicht einzutreten.

Die bundesgerichtlichen Kosten sind dem Ausgang des Verfahrens entsprechend dem Beschwerdeführer zu überbinden ( Art. 156 Abs. 1 OG ). Dieser hat dem privaten Beschwerdegegner A.\_\_\_\_\_ für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung zu entrichten ( Art. 159 Abs. 1 und 2 OG ). Die weiteren privaten Beschwerdegegner haben sich im bundesgerichtlichen Verfahren nicht vernehmen lassen. Der Gemeinde Wil steht gemäss der Regel von Art. 159 Abs. 2 OG keine Parteientschädigung zu; sie hat sich übrigens auch nicht durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.