

# **BGer 1C\_129/2021 vom 9. Februar 2022**

Bundesgericht, 2022-02-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_129\\_2021](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_129_2021)

FR: TF 1C\_129/2021 du 9 février 2022

IT: TF 1C\_129/2021 del 9 febbraio 2022

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor.

### **E. 1.2**

Die privaten Mitbeteiligten bestreiten die Befugnis der Beschwerdeführer, gemäss Art. 89 BGG Beschwerde zu erheben. Das im Streit liegende Mitbenützungs- bzw. Anschlussrecht betreffe die Stammgrundstücke Nrn. 1421 und 872 und nicht das jeweilige Sonderrecht der Stockwerkeigentümer. Das Verfügungsrecht über diese Gemeinschaftsanlage und der damit verbundene Abwehranspruch ständen nur der Gesamtheit der Stockwerkeigentümer zu. Den Beschwerdeführern als einzelnen Stockwerkeigentümern fehle hingegen ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung bzw. Änderung des angefochtenen Urteils. Zudem hätten sich die Beschwerdeführer persönlich nicht bereits gegen den Einleitungsbeschluss zum Quartierplanverfahren gewehrt. Dies hätten damals vielmehr die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften getan. Jene hätten aber nach rechtskräftiger Einleitung des Quartierplanverfahrens von rechtlichen Schritten gegen den Erlass des Quartierplans abgesehen. Bereits die Vorinstanz sei zu Unrecht auf das kantonale Rechtsmittel eingetreten und habe den Entscheid insoweit auch ungenügend begründet.

### **E. 1.3**

Nach Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c).

Das besondere Berührtsein im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG wird anerkannt, wenn Nutzungspläne von Eigentümern von Grundstücken im Planungssperimeter oder in dessen unmittelbaren Umgebung angefochten werden (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_661/2019, 1C\_665/2019 und 1C\_666/2019 vom 13. Mai 2020 E. 4.1 mit Hinweis, in: ZBI 122/2021 S. 701; LORENZ KNEUBÜHLER, Beschwerdebefugnis vor Bundesgericht: Konkurrenten, Gemeinden, Pläne und Realakte, ZBI 117/2016 S. 22 ff., 35). Neben (Allein-) Eigentümern von Liegenschaften können in solchen Fällen auch einzelne Mit- bzw. Stockwerkeigentümer die Voraussetzungen von Art. 89 Abs. 1 BGG erfüllen (vgl. AEMISEGGER/HAAG, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, 2020, N. 70 zu Art. 33 RPG und N. 105 zu Art. 34 RPG ). Inwiefern dies auch bei weiteren dinglich oder obligatorisch Berechtigten an einem Grundstück in diesem Zusammenhang der Fall sein kann, muss

vorliegend nicht erörtert werden.

Ein schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG liegt dabei vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der beschwerdeführenden Person durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse berechtigt nicht zur Beschwerdeführung (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.1; 139 II 499 E. 2.2; vgl. auch BGE 142 II 451 E. 3.4.1).

#### **E. 1.4**

Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Die Grundstücke Nrn. 1421 und 872, an denen die Beschwerdeführer Stockwerkeigentum haben, gehören zum Perimeter des betroffenen Quartierplans. Gemäss den Verfahrensakten verläuft der unterirdische Tunnel mit Schräglift und Treppe von der Einstellhalle auf Grundstück Nr. 1421 weiter bei diesem Grundstück und insbesondere bei den Grundstücken Nrn. 872 und 4800 hindurch. Damit werden bisher ein Mehrfamilienhaus auf Grundstück Nr. 1421 und zwei Mehrfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 872 erschlossen. Im Quartierplan wird ein Mitbenützungs- bzw. Anschlussrecht von Grundstück Nr. 4800 an dieser Anlage vorgesehen. Diese Regelung belastet die (einzelnen) Stockwerkeigentümer der Grundstücke Nrn. 1421 und 872 unmittelbar in ihrem Benützungsrecht an dieser privaten Erschliessungsanlage, indem der Kreis der Benützer auf solche aus einer künftigen Überbauung von Grundstück Nr. 4800 erweitert wird. Die Beschwerdeführer verfügen als derart betroffene Stockwerkeigentümer über ein eigenes schutzwürdiges Interesse im Sinne von Art. 89 Abs. 1 BGG, um sich gegen diese Ausweitung des Benützerkreises zur Wehr zu setzen. Im Übrigen wird der Einleitungsbeschluss im bündnerischen Quartierplanverfahren unter dem Blickwinkel von Art. 90 ff. BGG als Endentscheid betrachtet (vgl. BGE 140 II 25 E. 1.1). Den Beschwerdeführern lässt sich das schutzwürdige Interesse im vorliegenden Verfahrensstadium nicht erfolgreich absprechen, wenn sie als Einzelpersonen erst den vorliegend umstrittenen Erlass des Quartierplans angefochten haben. Insgesamt ist somit die Legitimation der Beschwerdeführer nach Art. 89 Abs. 1 BGG gegeben.

#### **E. 1.5**

Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG (SR 700) gewährleistet das kantonale Recht gegen Verfügungen betreffend die Raumplanung die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Zudem sieht Art. 111 Abs. 1 und 3 BGG die Einheit des Verfahrens vor. Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, dass die kantonalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen dürfen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist ( BGE 141 II 50 E. 2.2; 136 II 281 E. 2.1). Da die Legitimation der Beschwerdeführer nach Art. 89 Abs. 1 BGG zu bejahen ist (vgl. oben E. 1.4), ist die Vorinstanz zu Recht auf das kantonale Rechtsmittel der Beschwerdeführer eingetreten. Insoweit hat sich das angefochtene Urteil auch genügend mit den dagegen gerichteten Einwänden der privaten Mitbeteiligten auseinandergesetzt. Ihre abweichenden Vorbringen vor Bundesgericht gehen fehl.

#### **E. 1.6**

Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Ob die Begründung der Beschwerdeführer den verfahrensrechtlichen Anforderungen entspricht (vgl. dazu auch E. 2 hiernach), ist im jeweiligen Sachzusammenhang zu prüfen. Unter

diesem Vorbehalt ist auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht, unter Einschluss des Bundesverfassungsrechts, gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das kantonale Gesetzesrecht stellt, von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen abgesehen (vgl. Art. 95 BGG ), keinen Beschwerdegrund dar. Das Bundesgericht prüft das fragliche kantonale Recht daher nur auf Bundesrechtsverletzung hin (vgl. BGE 146 I 11 E. 3.1.3; 142 II 369 E. 2.1). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; Rügeprinzip). In der Beschwerde ist deshalb klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheids darzulegen, inwiefern Grundrechte verletzt seien (vgl. BGE 146 I 62 E. 3; 142 II 369 E. 2.1).

### **E. 2.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG ). Für entsprechende Sachverhaltsrügen gilt das strenge Rügeprinzip (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 144 V 50 E. 4.1; 140 III 264 E. 2.3). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

### **E. 3.1**

Die Vorinstanz hat bei der verkehrsmässigen Erschliessung von Grundstück Nr. 4800 eine Kombination über den Erschliessungstunnel und über die Eggastrasse als erforderlich erachtet. Eine hinreichende Erschliessung einzig über die Eggastrasse lasse sich nicht erreichen. Wegen der Lawinengefahr würden sich Teile der Eggastrasse in der Gefahrenzone mit erheblicher Gefährdung (Gefahrenzone 1, rot; vgl. dazu Art. 38 des kantonalen Raumplanungsgesetzes vom 6. Dezember 2004 [KRG; BR 801.100]) befinden. Nach Angaben der Gemeinde habe die zuständige Gefahrenkommission die Gefahrenzonenpläne überarbeitet und am 7. August 2018 einen bereinigten Entwurf erstellt. Dabei habe sie in dieser Hinsicht die bisherige Beurteilung nicht geändert. Die Gemeinde habe auch eine Auskunft beim kantonalen Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) eingeholt. Danach seien Verbauungsmassnahmen bei diesem Lawinenzug mit vertretbarem Aufwand nicht machbar, weil das Anrissgebiet im Bereich des Dorfbergs dafür viel zu gross sei. Soweit die Beschwerdeführer die Lawinengefahr im Gebiet Egga herunterspielen würden, hat die Vorinstanz an das Lawinenunglück am 26. Januar 1968 mit vier Todesopfern und grossen Sachschäden erinnert. Eine Sperrung der Eggastrasse wegen Lawinengefahr betreffe nicht nur Fahrzeuge, sondern auch Fussgänger. Die Gemeinde erfülle ihre Schutzpflichten, wenn sie einen Lawinendienst betreibe, der organisatorische Massnahmen bis hin zu Evakuierungen und Gebiets- bzw. Strassensperren treffe. Hingegen sei die Gemeinde nicht gehalten, jede erdenkliche bauliche Massnahme zur Vermeidung der

Lawinengefahr auf der Eggastrasse vorzunehmen. Auch die Argumentation der Beschwerdeführer, das Gefahrengebiet oberhalb Egga sei weitgehend überbaut und es gebe dort noch andere Erschliessungsstrassen, ändere in dieser Hinsicht nichts.

Weiter hat die Vorinstanz auf den von den Beschwerdeführern beantragten Augenschein verzichtet. Sie wies darauf hin, dass sie im Verfahren über die Einleitung des Quartierplans, das zum Urteil vom 1. April 2014 führte, einen Augenschein durchgeführt habe. Einen weiteren Augenschein habe sie in einem Staatshaftungsverfahren über die notarielle Beurkundung einer Baurechtsdienstbarkeit für den betroffenen Tunnel, das zum Urteil vom 21. Mai 2019 führte, vorgenommen. Der Sachverhalt ergebe sich hinreichend aus den dabei erstellten Protokollen. Im vorliegenden Rechtsmittelverfahren seien nur Rechtsfragen zu beantworten.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführer entgegnen, die Vorinstanz sei im Hinblick auf die Lawinengefahr von einem falschen Sachverhalt ausgegangen. Lawinen des Dorfbergs würden ausschliesslich fernab nordöstlich ins Tal gehen. Vom Dorfberg gehe keine Lawinengefahr für die betroffenen Grundstücke aus. Der Bereich Egga sei im Nachgang zur Lawine vom 26. Januar 1968 in die Gefahrenzone aufgenommen worden. Dabei habe es sich um die Dorfbachlawine gehandelt; diese habe sich an der Bergspitze "Grünturm" nördlich des Gross Schiahorns gelöst. Die Vorinstanz habe diese Lawine nicht nur falsch dem Dorfberg zugeteilt. Sie habe auch verschwiegen, dass die Gemeinde seither Verbauungsmassnahmen ergriffen habe. Am Fuss des Grünturms seien grosse Erdkegel als Verlangsamung von Schneebewegungen in den einzig möglichen Weg der Lawine gebaut worden. Weiter unten sei auf ca. 2'200 m.ü.M. ein Erddamm errichtet worden. Dieser unterbreche die einstige Route talwärts vollständig und bilde bergwärts einen "leeren See". Dieser Stauraum sei in den letzten 50 Jahren nie auch nur annähernd von Schneemassen gefüllt worden. Dank den Schutzbauten gebe es keinen Lawinenzug mehr, der sich ins Dorfbachtobel ergiessen und den Bereich Egga gefährden könne. Auch das Vorhandensein zahlreicher Liegenschaften, die über die Eggastrasse erschlossen seien, und die Funktion dieser Strasse als Erschliessungsstrasse im Generellen Erschliessungsplan der Gemeinde würden gegen eine Lawinengefahr sprechen. Die Vorinstanz habe eine solche Naturgefahr, unter Verletzung der Regeln über die Beweislast, auf blosser Behauptung der Gemeinde hin bejaht. Zudem sei auch die Gemeinde im erstinstanzlichen Entscheid davon ausgegangen, dass die Eggastrasse wegen Lawinengefahr nur für Fahrzeuge gesperrt werde. Entgegen der Vorinstanz schränke eine allfällige Lawinengefahr die Zugänglichkeit von Grundstück Nr. 4800 über die Eggastrasse für Fussgänger nicht ein. Die Beschwerdeführer wenden sich auch gegen den Verzicht auf den vorinstanzlichen Augenschein und beantragen einen Augenschein des Bundesgerichts. Sie rügen, die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz sei offensichtlich unrichtig bzw. willkürlich und verletze den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör. Möglicherweise sei dabei auch das Gleichbehandlungsgebot missachtet worden.

### **E. 3.3**

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (vgl. Urteil 1C\_578/2016 vom 28. Juni 2017 E. 2.2 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall kommt es

nicht darauf an, inwiefern die Vorinstanz in früheren Rechtsmittelverfahren einen Augenschein zur Lawinengefahr vor Ort durchgeführt hat. Massgebend für die Beurteilung der diesbezüglichen Naturgefahr ist vor allem die fachliche Einschätzung durch die administrativ beim AWN angesiedelte Gefahrenkommission; diese Fachbeurteilung fliesst in die planerische Grundordnung der Gemeinde ein.

Die Gemeinde und die privaten Mitbeteiligten räumen vor Bundesgericht ein, dass bei der Zuordnung der Lawinengefahr zum Dorfberg ein Versehen vorliege. Wie sich dem angefochtenen Urteil entnehmen lässt, rührt die Zuordnung zum Dorfberg aus einer Auskunft des AWN her, auf die sich die Gemeinde vor der Vorinstanz berufen hat. Es muss nicht geklärt werden, ob einzig das Berggebiet nordöstlich des Dorfbachs als Dorfberg bezeichnet wird. Die Bezeichnung des Anrissgebiets lässt vorliegend bei objektiver Betrachtung nicht darauf schliessen, dass das AWN bzw. die Gefahrenkommission einem Irrtum über den Verlauf des relevanten Lawinenzugs unterliegen würde. Wie auch aus den teilweise im Internet aufgeschalteten Gefahren- und Risikogrundlagen des AWN ersichtlich ist, betrifft die Bewertung der Naturgefahren durch die Gefahrenkommission offensichtlich einen allfälligen Lawinenzug durch das Dorfbachtobel.

Mit dem bereinigten Entwurf des Gefahrenzonenplans vom 7. August 2018 verfügte die Vorinstanz über eine Bewertung der Lawinengefahr durch die kantonale Fachinstanz. Insoweit hat die Vorinstanz entgegen den Beschwerdeführern nicht bloss auf Behauptungen der Gemeinde abgestellt. Die vorhandene Überbauung entlang und oberhalb der Eggastrasse sowie die bestehende Erschliessung bei den Grundstücken Nrn. 1421 und 872 ergeben sich aus den bei den Verfahrensakten liegenden Quartierplan-Unterlagen genügend (vgl. dazu auch unten E. 7.4). Die Vorinstanz durfte in zulässiger antizipierter Beweiswürdigung davon ausgehen, dass ein Augenschein zu keiner anderen Beurteilung führen würde (vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3 mit Hinweisen). Dadurch hat die Vorinstanz auch den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör nicht verletzt. Vielmehr sind die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz ausreichend, um ihren Entscheid in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen, soweit das Bundesgericht dazu berufen ist. Daher besteht kein Anlass für einen bundesgerichtlichen Augenschein.

#### **E. 3.4**

Ob die Vorinstanz die Lawinengefahr bei der Eggastrasse - trotz den baulichen Schutzmassnahmen - als erheblich im Sinne der Gefahrenzone 1 ansehen durfte, ist eine Frage der Beweiswürdigung. Eine solche ist eine Sachverhaltsfrage, die vom Bundesgericht nur unter Willkür Gesichtspunkten überprüft wird (vgl. dazu BGE 144 II 332 E. 4.2; 144 V 111 E. 3). Die Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich, wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidewesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen hat oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (vgl. BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 144 V 50 E. 4.2). Der Gleichbehandlungsrüge kommt im vorliegenden Zusammenhang keine eigenständige Bedeutung zu.

#### **E. 3.5**

Zur Diskussion steht die Gefahr bei allfälligen Lawinen durch das Dorfbachtobel (vgl. oben E. 3.3). Die Vorinstanz durfte ohne Weiteres von der besonderen Fachkunde der zuständigen Gefahrenkommission bei der Beurteilung dieser Lawinengefahr ausgehen. Vor Bundesgericht weisen die Beschwerdeführer auf ausgedehnte Schutzverbauungen zur

Dämmung der Lawinengefahr hin. Sie behaupten aber nicht konkret, diese baulichen Schutzmassnahmen seien jünger als der erwähnte Entwurf des Gefahrenzonenplans vom 7. August 2018. Es liegt auf der Hand, dass die Gefahrenkommission bei dieser fachlichen Einschätzung die Wirkung von vorhandenen Schutz- und Wohnbauten auf dem Weg eines allfälligen Lawinenzugs berücksichtigt hat. Die Vorinstanz ist nicht in Willkür verfallen, wenn sie es gestützt darauf als ausgeschlossen erachtete, die fragliche Lawinengefahr mit baulichen Schutzmassnahmen in vertretbarem Umfang unter ein erhebliches Gefahrenniveau zu senken. Ihre Annahmen zur Gefahrenlage werden ebenso wenig entkräftet, wenn in den letzten Jahren keine Sperrung der Eggastrasse wegen Lawinengefahr erfolgt sein sollte, wie die Beschwerdeführer behaupten. Die Risikobewertung bei Naturgefahren stellt auf eine viel längere Wiederkehrperiode von Naturereignissen ab (vgl. die vom Bundesamt für Raumentwicklung und vom Bundesamt für Umwelt herausgegebene Empfehlung "Raumplanung und Naturgefahren", 2005, Ziff. 3.2 und 3.3, S. 16 ff.).

### **E. 3.6**

Ferner geht bereits aus dem Planungs- und Mitwirkungsbericht zum Quartierplan hervor, dass die bestehende Überbauung im Einzugsbereich der Eggastrasse zum grossen Teil vor der Verkleinerung des Baugebiets wegen den Lawinenereignissen von 1968 erstellt worden ist. Die Beschwerdeführer bringen vor Bundesgericht nicht substantiiert vor, bei welchem überbauten Grundstück Anhaltspunkte vorliegen sollten, dass die Baubewilligung mit Erschliessung einzig über die Eggastrasse unter Zugrundelegung der Gefahrenzone 1 erteilt worden wäre. Angesichts der vorbestehenden Wohnbauten erscheint es auch haltbar, der Eggastrasse die Funktion einer Erschliessungsstrasse zuzubilligen, soweit sie nicht wegen Lawinengefahr gesperrt werden muss. Offensichtlich nicht stichhaltig ist ausserdem der Einwand, dem erstinstanzlichen Entscheid liege eine Sperrung der Eggastrasse bei Lawinengefahr nur für Fahrzeuge zugrunde. Die dort angestellten Erwägungen erfolgten offensichtlich im Gesamtzusammenhang mit der Annahme einer Mitbenützung des Tunnels durch Fussgänger. Die Gemeinde hat denn auch vor der Vorinstanz und vor dem Bundesgericht bekräftigt, dass sich eine Sperrung der Eggastrasse wegen Lawinengefahr auch auf Fussgänger beziehen müsse. Die Bewertung der Lawinengefahr durch die Vorinstanz erscheint entgegen den Beschwerdeführern nicht als in sich widersprüchlich oder sonstwie unhaltbar, sondern als sachlich nachvollziehbar.

### **E. 3.7**

Insgesamt lassen die Rügen der Beschwerdeführer keine Willkür bei der Annahme einer trotz Schutzbauten erheblichen Lawinengefahr (Gefahrenzone 1) für den fraglichen Abschnitt der Eggastrasse durch die Vorinstanz erkennen. Es stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, wenn die Vorinstanz von weiteren Abklärungen zur Gefahrenlage abgesehen hat (vgl. auch oben E. 3.3).

### **E. 3.8**

Zusammengefasst sind die Vorwürfe der Beschwerdeführer gegen die Feststellung und Würdigung des Sachverhalts unbegründet.

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz habe den Begriff der Erschliessung überdehnt. Sie machen geltend, der Hausanschluss gehöre nicht zur Erschliessung und könne daher nicht Gegenstand eines Quartierplans sein. Beim Erschliessungstunnel mit

Schräglift handle es sich um einen Hausanschluss. Diese Anlage dringe hinter der Hauszufahrt, von der Tiefgarage aus, weiter ins Grundstück vor und befinde sich in privaten, abschliessbaren Räumen. Durch die Einbindung dieses Hausanschlusses in den Quartierplan habe die Vorinstanz den Begriff der Erschliessung gemäss Art. 19 RPG i.V.m. Art. 4 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) verletzt.

#### **E. 4.2**

Die Erschliessungsplanung hat die Voraussetzung von Art. 19 Abs. 1 RPG zu erfüllen, wonach eine hinreichende Zufahrt für die betreffende Nutzung bestehen muss. Der Begriff der Erschliessung wird für den Wohnungsbau in Art. 4 WEG präzisiert, der zwischen der Grob- und Feinerschliessung unterscheidet. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (vgl. Art. 4 Abs. 2 WEG). Erforderlich ist somit die vollständige, der jeweiligen Nutzungszone angepasste Erschliessung (Grob- und Feinerschliessung), bei der mehr oder weniger nur noch die Hausanschlüsse zu erstellen sind (vgl. BGE 123 II 337 E. 8c; Urteil 1C\_695/2017, 1C\_696/2017 und 1C\_706/2017 vom 22. Februar 2019 E. 7.2, in: URP 2019 S. 371). Zu einer hinreichenden Zufahrt nach Art. 19 Abs. 1 RPG gehört auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (vgl. BGE 121 I 65 E. 3c; Urteil 1C\_178/2014 vom 2. Mai 2016 E. 3.1.2).

Das Bundesrecht begnügt sich inhaltlich mit Minimalanforderungen, die sicherstellen, dass keine Bauten und Anlagen entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- oder gesundheitspolizeiliche Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (vgl. Urteil 1C\_627/2019 vom 6. Oktober 2020 E. 6.3). Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail hauptsächlich erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Das entsprechende kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen (vgl. Urteil 1C\_489/2017 vom 22. Mai 2018 E. 3.2 mit Hinweisen, in: ZBl 120/2019 S. 406). Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzuführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (vgl. BGE 136 III 130 E. 3.3.2; Urteile 1C\_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3; 1C\_387/2014 vom 20. Juni 2016 E. 7.2).

#### **E. 4.3**

Auszugehen ist von der Situation, dass sich eine ausschliessliche Erschliessung von Grundstück Nr. 4800 über die Eggastrasse wegen Lawinengefahr nicht bewerkstelligen lässt (vgl. oben E. 3.6). Dieses Grundstück ist deshalb auf einen wintersicheren Zugang ab dem im Hanggelände unterhalb gelegenen Anfangsabschnitt der Palüdastrasse angewiesen. Das Grundstück Nr. 1421 grenzt an diese Strasse, während das im Hang oberhalb gelegene Grundstück Nr. 4800 an Nr. 1421 anschliesst. Im angefochtenen Urteil wird dargelegt, dass auch das Grundstück Nr. 872 nur über die Parkieranlage auf Nr. 1421 und den Tunnel mit Schräglift hinreichend erschlossen sei. Das angefochtene Urteil lässt sich nicht anders

verstehen, als dass die Vorinstanz insoweit vergleichbare Verhältnisse beim Grundstück Nr. 4800 im Hinblick auf einen Fussgängerzugang ab der Palüdastrasse angenommen hat. Die Beschwerdeschrift ans Bundesgericht geht weder auf die Erschliessung von Grundstück Nr. 872 noch auf die Vergleichbarkeit der beiden Grundstücke in dieser Hinsicht ein (vgl. dazu auch unten E. 7.4). Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz für den hinreichenden Zugang zum Grundstück Nr. 4800 ebenso angenommen hat, dieser würde eine Mitbenützung des Tunnels mit Schräglift erfordern.

#### **E. 4.4**

Die fragliche Dienstbarkeit erfasst gemäss den Verfahrensakten nicht nur den Tunnel und den Durchgang bei der Tiefgarage, sondern auch den damit verbundenen Zugang im Freien ab der Palüdastrasse. Es geht somit nicht bloss um eine grundstücksinterne Erschliessung, sondern um das Verbindungsstück zwischen Nr. 4800 (und Nr. 872) und dieser Strasse. Hinzu kommt, dass der Tunnel flächenmässig abgesetzt von den bestehenden Mehrfamilienhäusern verläuft und diese je einen seitlichen Anschluss an den Tunnel haben. Letzterer bildet, entgegen der Darstellung in der Beschwerdeschrift, nicht eine Hausinstallation bzw. einen Hausbestandteil, auch wenn sich die Anlage in abschliessbaren Räumen befindet. Vielmehr ist es mit Art. 19 RPG i.V.m. Art. 4 WEG vereinbar, den Tunnel mit Schräglift als Teil der Feinerschliessung für einen hinreichenden ganzjährigen Zugangsweg zum Grundstück Nr. 4800 zu betrachten.

#### **E. 5.1**

Nach Meinung der Beschwerdeführer dient die umstrittene Dienstbarkeit in erster Linie dazu, private Probleme des Nachbargrundstücks Nr. 4800 zu lösen. Da ein öffentliches Interesse an der Einräumung des Zugangs durch den Tunnel fehle, verstosse es gegen Art. 702 ZGB, diese über einen Quartierplan statt auf dem Boden des Bundeszivilrechts zu verschaffen.

#### **E. 5.2**

Art. 6 ZGB anerkennt eine expansive Kraft des kantonalen öffentlichen Rechts gegenüber dem Bundeszivilrecht ( BGE 138 I 331 E. 8.4.3 mit Hinweisen). Diese wird dadurch bestätigt, dass Art. 702 ZGB dem Bund, den Kantonen und den Gemeinden vorbehalten, Beschränkungen des Grundeigentums zum allgemeinen Wohl aufzustellen (vgl. Urteil 1C\_141/2019 vom 8. November 2019 E. 2.1). Landumlegungs- und Erschliessungsmassnahmen bei Bauzonen dienen der Verwirklichung des verfassungsmässigen Auftrags der Raumplanung ( Art. 75 Abs. 1 BV ). Art. 19 Abs. 2 RPG hält das Gemeinwesen an, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen. Art. 20 RPG sieht die Anordnung von Landumlegungen vor, sofern die Nutzungspläne dies erfordern. Namentlich im Bereich des Raumplanungs- und Baurechts können die Kantone in ihren Planungs- und Baugesetzen die hoheitliche Errichtung von Grunddienstbarkeiten in Landumlegungsverfahren, wie mittels Quartierplänen vorsehen. In diesem Sinne enthalten Art. 702 und 703 ZGB betreffend öffentlichrechtliche Beschränkungen des Grundeigentums einen unechten Vorbehalt zugunsten der Kantone und Gemeinden (vgl. Urteil 1A.14/2006 vom 18. August 2006 E. 2.4 mit Hinweisen, in: ZBl 108/2007 S. 504).

#### **E. 5.3**

Das öffentliche Interesse an der Änderung beschränkter dinglicher Rechte im Rahmen eines Quartierplans steht in engem Zusammenhang mit jenem am Quartierplan selbst, dessen Bestandteil sie bilden. Eine Verletzung der derogatorischen Kraft des Bundesrechts ( Art.

49 BV ) bzw. des Bundeszivilrechts liegt in dieser Hinsicht jedenfalls so lange nicht vor, als die Änderung beschränkter dinglicher Rechte durch den Landumlegungs- und Erschliessungszweck bedingt wird und nicht bloss eine Regelung nachbarschaftlicher Beziehungen ohne Zusammenhang zu diesem Zweck darstellt (vgl. Urteil 1P.707/1993 vom 5. April 1994 E. 2e, in: ZBGR 77/1996 S. 53; vgl. auch Urteil 1P.152/2002 vom 4. Juli 2002 E. 3.4, in: ZBl 104/2003 S. 437). So hat das Bundesgericht die Verweigerung der Einleitung eines Bodenverbesserungsverfahrens nach waadtländischem Recht geschützt, das zwar untergeordnet Interessen der baulichen Verdichtung und Wohnbauförderung verfolgte, hauptsächlich aber die Ablösung von privaten Baubeschränkungsdienstbarkeiten anstrebte (vgl. Urteil 1C\_774/2013 vom 14. April 2014 E. 4.2; dazu ELOI JEANNERAT, in: Aemisegger/Moor/ Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, N. 27 zu Art. 20 RPG ).

#### **E. 5.4**

Die umstrittene Dienstbarkeit ist eine Massnahme zur Erschliessung des Quartierplangebiets. Die Erschliessung eingezonten Baulands liegt im öffentlichen Interesse, und zwar ungeachtet dessen, wie viele Grundeigentümer von dieser raumplanerischen Massnahme profitieren (vgl. Urteile 1C\_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.2.2; 1C\_548/2015, 1C\_549/2015 und 1C\_134/2016 vom 3. August 2016 E. 6.5). Das Grundstück Nr. 4800, zu dessen Gunsten die fragliche Dienstbarkeit errichtet wird, liegt unbestrittenermassen im Baugebiet. Diese Dienstbarkeit wird genügend durch einen Erschliessungszweck bedingt, auch wenn dazu - über ein typisches Fuss- bzw. Fahrwegrecht hinaus - die Mitbenützung bzw. der Anschluss an einem abgeschlossenen privaten Erschliessungstunnel gehört. Es ist deshalb mit Bundeszivilrecht vereinbar, wenn die Dienstbarkeit gestützt auf kantonales Recht im Rahmen eines Quartierplans hoheitlich errichtet wird. Soweit die Beschwerdeführer etwas anderes vorbringen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Im Übrigen spielt es in diesem Zusammenhang keine Rolle, ob die Errichtung der umstrittenen Dienstbarkeit auf zivilrechtlichem Weg gescheitert ist und ob die Anordnung auf dem Weg des Quartierplans einen Bezug zum Staatshaftungsverfahren aufweist, an dem die Gemeinde wegen angeblicher Mängel bei der notariellen Beurkundung beteiligt ist.

#### **E. 6.1**

Mit der umstrittenen Dienstbarkeit wird dem Grundstück Nr. 4800 ein Mitbenützungs- bzw. Anschlussrecht am Erschliessungstunnel (inkl. Schräglift und Treppe) zulasten der Parzellen Nrn. 1421 und 872 eingeräumt. Die Vermittlung des Zugangs zu Nr. 4800 von der Palüdastrasse her durch diesen Tunnel stellt für die Rechtsinhaber an den Parzellen Nrn. 1421 und 872 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar. Eine solche ist mit der Eigentumsgarantie ( Art. 26 BV ) nur vereinbar, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und sich als verhältnismässig erweist ( Art. 36 BV ).

#### **E. 6.2**

Zu untersuchen ist, ob sich die Eigentumsbeschränkung auf eine genügende gesetzliche Grundlage stützt. Im angefochtenen Urteil werden Art. 51 ff. KRG über den Quartierplan als Ausgangspunkt genommen. Gemäss Art. 52 Abs. 1 Satz 1 KRG enthalten die Quartierplanbestimmungen Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über

die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Verteilschlüssel). Art. 52 Abs. 3 KRG sieht vor, dass der Quartierserschliessungsplan die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers enthält. Nach Art. 51 Abs. 3 KRG gelten dabei die Bestimmungen von Art. 65 ff. KRG über die Landumlegung sinngemäss für Bereinigungen von beschränkten dinglichen Rechten, Vormerkungen und Anmerkungen. Art. 69 KRG regelt die Landabzüge für Erschliessungen und Gemeinschaftsanlagen (Abs. 1) sowie die Neuzuteilungen für die nach den Landabzügen übrig bleibende Fläche und den vollen Ausgleich in Geld bei Mehr- und Minderzuteilungen bzw. besonderen Vor- und Nachteilen einzelner Zuteilungen (Abs. 2). Art. 70 KRG bestimmt, dass vor der Neuzuteilung in Zusammenarbeit mit dem Grundbuchamt die dinglichen Rechte, Vormerkungen und Anmerkungen zu bereinigen und die Grundbuchanmeldung vorzubereiten sind (Abs. 1). Mit Ausnahme der übertragenen oder neu begründeten Rechte sowie der Grundpfandrechte gehen mit dem Erwerb des Eigentums an den neu zugeteilten Grundstücken sämtliche beschränkten dinglichen Rechte sowie sämtliche Vormerkungen und Anmerkungen des alten Bestandes unter (Abs. 2). Die Vorinstanz hat eingeräumt, dass die fragliche Dienstbarkeit des Quartierplans ohne Flächenveränderung bei den betroffenen Parzellen einhergeht. Dennoch hat die Vorinstanz Art. 70 KRG als gesetzliche Grundlage in diesem Zusammenhang betrachtet. Sie sei als mildere Massnahme im Vergleich zu einem Eingriff in die Grösse einer Parzelle in dieser Bestimmung enthalten und entspreche auch Sinn und Zweck solcher Bereinigungen. Im Übrigen komme es beim Quartierplan zu einer Landumlegung im engeren Sinne beim Bereich der Eggastrasse.

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführer bestreiten die Anwendbarkeit von Art. 70 KRG. Die Eigentumsbeschränkung lasse sich nicht unter eine Landumlegung einordnen; eine solche finde bei ihren Grundstücken nicht statt. Sie behaupten, der Eingriff in ihre Eigentumsrechte wiege schwer. Auch könnten private Anlagen nur in einen Quartierplan einbezogen werden, wenn es sich um solche der Feinerschliessung handle. Es sei willkürlich, den Begriff der Feinerschliessung im Sinne von Art. 58 Abs. 4 KRG auf Hausanschlüsse bzw. Hausinstallationen wie den betroffenen Tunnel mit Schräglift zu erweitern. Insgesamt fehle eine gesetzliche Grundlage für den Grundrechtseingriff.

### **E. 6.4**

Das Bundesgericht prüft die Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts bei schwerwiegenden Einschränkungen von Grundrechten ohne Beschränkung der Kognition, andernfalls nur auf Willkür hin (vgl. BGE 145 II 70 E. 3.5 mit Hinweisen). Ein schwerer Eingriff liegt nach der Rechtsprechung namentlich vor, wenn Grundeigentum zwangsweise entzogen wird oder die bisherige oder künftig mögliche, bestimmungsgemässe Nutzung eines Grundstücks durch Verbote oder Gebote verunmöglicht oder stark erschwert wird (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1; 124 II 538 E. 2a). Beide Konstellationen sind vorliegend bei objektiver Betrachtung nicht gegeben. Im Übrigen bildet eine Regelung, wonach private Strassen zur Erschliessung von Bauland mangels Einigung der beteiligten Grundeigentümer auf deren Kosten von der Gemeinde erstellt werden können (wie bei einem Quartierplan), im Allgemeinen keinen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie (vgl. BGE 98 Ia 43 E. 2b; Urteil 1C\_59/2018 und 1C\_60/2018 vom 25. Oktober 2018 E. 3.2, in: SJ 2019 I 109). Die Rechtsprechung hat aus der Eigentumsgarantie bei derartigen Massnahmen einen Anspruch auf wertgleichen Realersatz und - sofern dies nicht möglich ist - auf Geldausgleich in der Höhe des Verkehrswerts abgeleitet (vgl. dazu BGE 122 I 120 E. 5;

Urteil 1P.62/2007 vom 17. August 2007 E. 5). Eine Verletzung der zuletzt genannten Grundsätze wird in der vorliegenden Beschwerde nicht substantiiert geltend gemacht. Insgesamt ist nicht von einem schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie auszugehen. Die Anwendung des kantonalen Rechts durch die Vorinstanz als Grundlage für die Errichtung der umstrittenen Dienstbarkeit ist unter dem Blickwinkel des Willkürverbots zu prüfen. Dabei geht es um die substantiierten Vorwürfe der Beschwerdeführer gegen die Annahme von Art. 58 Abs. 4 und Art. 70 KRG als gesetzliche Grundlagen. Soweit in der Beschwerdeschrift ans Bundesgericht beiläufig die Art. 16 ff. der kantonalen Raumplanungsverordnung vom 24. Mai 2005 (KRVO; BR 801.110) und die Bestimmungen zur Quartierplanung im kommunalen Baugesetz als verletzt bezeichnet werden, fehlt es an rechtsgenügenden Verfassungsrügen (vgl. oben E. 2.1). Darauf kann nicht eingetreten werden.

#### **E. 6.5**

Nach Art. 58 Abs. 4 KRG umfasst die Feinerschliessung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Die Vorinstanz bejahte die Eigenschaft als Feinerschliessung, weil der Tunnel als Verbindungsstück von der öffentlich befahrbaren Palüdastrasse über Grundstück Nr. 1421 den hinreichenden Zugang zur Parzelle Nr. 4800 gewährleisten soll, dies in Ergänzung zu jenem zur Parzelle Nr. 872. Dem angefochtenen Urteil lässt sich entnehmen, dass die Vorinstanz die Vereinbarkeit mit Art. 19 RPG i.V.m. Art. 4 WEG (vgl. dazu oben E. 4) in dieser Hinsicht in paralleler Weise zum Begriff der Feinerschliessung gemäss Art. 58 Abs. 4 KRG gehandhabt hat. Eine solche Beurteilung ist alles andere als willkürlich.

#### **E. 6.6**

Art. 70 KRG kommt in einem Quartierplanverfahren aufgrund der Verweisungsnorm von Art. 51 Abs. 3 KRG zur Anwendung. Art. 52 Abs. 1 und 3 KRG sehen u.a. vor, dass die Quartierplanbestimmungen die Quartiererschliessung regeln und der Quartiererschliessungsplan die notwendigen Anlagen zu diesem Zweck bestimmt. Damit werden insoweit die wesentlichen Rechte und Pflichten der Grundeigentümer festgelegt. Unter diesen Umständen ist es ohne Weiteres vertretbar, die Belastung eines Grundstücks im Quartierplangebiet mit Dienstbarkeiten zu Erschliessungszwecken als mildere Massnahme im Vergleich zu einer entsprechenden Landumlegung aufzufassen. Es hält vor dem Willkürverbot stand, wenn die Vorinstanz die in Art. 70 KRG geregelten Grundsätze zur Bereinigung dinglicher Rechte vorliegend auch für eine Konstellation ohne Flächenveränderung als massgeblich erachtet hat.

#### **E. 6.7**

Demzufolge bestehen genügende gesetzliche Grundlagen, soweit das Bundesgericht dies aufgrund der Rügen der Beschwerdeführer zu überprüfen hat, und lässt sich die Eigentumsbeschränkung willkürfrei darauf stützen.

#### **E. 7.1**

Weiter bestreiten die Beschwerdeführer das Vorliegen eines öffentlichen Interesses und kritisieren die Eigentumsbeschränkung als unverhältnismässig. Das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit als Anforderungen bei der Beschränkung von Grundrechten prüft das Bundesgericht frei. Es auferlegt sich jedoch Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, welche die

kantonalen Behörden besser überblicken (vgl. BGE 142 I 76 E. 3.3 mit Hinweisen).

### **E. 7.2**

Wie dargelegt, dient die umstrittene Dienstbarkeit der Erschliessung eingezonten Baulands. Sie liegt deshalb im öffentlichen Interesse, auch wenn davon nur das Grundstück Nr. 4800 der privaten Mitbeteiligten davon profitiert (oben E. 5.4). Die Beschwerdeführer stellen ein öffentliches Interesse zu Unrecht in Abrede.

### **E. 7.3**

Das Gebot der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 36 Abs. 3 BV verlangt, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (vgl. BGE 146 I 70 E. 6.4 mit Hinweisen).

### **E. 7.4**

Um die Notwendigkeit der umstrittenen Eigentumsbeschränkung zu entkräften, versuchen die Beschwerdeführer erneut, die Lawinengefahr bei der Eggastrasse zu relativieren. Ferner erinnern sie daran, dass diese Strasse im Generellen Erschliessungsplan als Erschliessungsstrasse eingetragen sei. Auf diese Einwände wurde bereits eingegangen. Der Vorinstanz ist beizupflichten, dass es nicht gegen die Notwendigkeit eines Zugangs über den Tunnel spricht, wenn die Gemeinde keine weiteren baulichen Schutzmassnahmen zur Dämmung der Lawinengefahr auf der Eggastrasse ergreift, sondern sich mit dem Lawinendienst und einer vorübergehenden Sperrung dieser Strasse begnügt (vgl. oben E. 3). Ausserdem durfte die Vorinstanz, wie ebenfalls dargelegt (vgl. oben E. 4 und 6.5), ohne Verletzung von Art. 19 RPG und Art. 58 KRG davon ausgehen, dass nur ein Fussgängerzugang durch den Tunnel zum Grundstück Nr. 4800 eine hinreichende Feinerschliessung ermöglicht.

Allerdings stellen die Beschwerdeführer in der Eingabe vom 18. Juni 2021 auch den in den Quartierplan-Unterlagen als bestehend eingezeichneten Treppenweg im Freien auf den Grundstücken Nr. 1421 und 872 als Alternative in den Raum. Dabei verknüpfen die Beschwerdeführer diese Vorbringen mit ihren Rügen betreffend den Augenschein. Unter Vorbehalt von hier nicht erfüllten Ausnahmen sind aber im Rahmen der Replik Vorbringen, die Beschwerdeführer bereits vor Ablauf der Beschwerdefrist hätten erheben können, ausgeschlossen (vgl. BGE 143 II 283 E. 1.2.3 mit Hinweis). Am Umstand, dass diese Vorbringen verspätet sind, ändert die Bezugnahme auf die Forderung nach einem Augenschein (vgl. dazu oben E. 3.3) nichts. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang, dass in der Beschwerdeschrift ans Bundesgericht keine Auseinandersetzung mit der Beurteilung der Vorinstanz erfolgt ist, wonach auch das Grundstück Nr. 872 nur mit dem Tunnel hinreichend erschlossen sei. Ebenso wenig wurden insoweit erhebliche Unterschiede zum Grundstück Nr. 4800 behauptet (vgl. oben E. 4.3). Auch wird in der Beschwerde ans Bundesgericht als Alternative zum Tunnel nur die Erschliessung über die Eggastrasse genannt. Daran ist die bundesgerichtliche Beurteilung aufgrund des Rügeprinzips gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG gebunden (vgl. oben E. 2.1). Somit kann auf die verspätet vorgebrachte Alternative des Treppenwegs im Freien nicht eingetreten werden.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Rügen ist es daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Notwendigkeit der Eigentumsbeschränkung bejaht hat.

### **E. 7.5**

Zur Zumutbarkeit hat die Vorinstanz erwogen, dass sich die Mitbenützung der Tunnelanlage durch Benutzer aus einer künftigen Überbauung von Grundstück Nr. 4800 auf die bisherigen Nutzer kaum störend auswirken dürfte. Zudem erfolge die Einräumung der betroffenen Dienstbarkeit im Quartierplan gegen finanzielle Ausgleichsleistungen. Letztere könnten faktisch sogar als Vorteil gewertet werden. Die Beschwerdeführer halten demgegenüber die ihnen entstehende Belastung für eine schwere bzw. sinngemäss für eine übermässige Einschränkung.

Wie dargelegt, dient die Anlage bereits dem Zugang zu drei Mehrfamilienhäusern (vgl. oben E. 1.4). Bei den gegebenen Verhältnissen durfte die Vorinstanz die umstrittene Mitbenützung für die Beschwerdeführer als zumutbar erachten. Das öffentliche Interesse an der Erschliessung von Grundstück Nr. 4800 mit dieser Massnahme überwiegt die entgegengesetzten privaten Interessen. Im Übrigen haben die Beschwerdeführer vor Bundesgericht, wie erwähnt (vgl. oben E. 6.4), keine Rügen betreffend die finanziellen Ausgleichsleistungen erhoben.

#### **E. 7.6**

Insgesamt hält die umstrittene Massnahme vor dem Gebot der Verhältnismässigkeit stand. Die Rüge der Verletzung der Eigentumsgarantie dringt nicht durch.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die unterliegenden Beschwerdeführer haben die Gerichtskosten unter solidarischer Haftbarkeit zu tragen ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Ausgangsgemäss ist ihnen keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. Art. 68 BGG ). Sie haben den privaten Mitbeteiligten für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen ( Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG ). Der Gemeinde steht trotz anwaltlicher Vertretung keine Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren zu, da sie in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

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