

# BGer 1C 180/2024 vom 19. August 2025

Bundesgericht, 2025-08-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_180\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_180_2024)

FR: TF 1C 180/2024 du 19 août 2025

IT: TF 1C 180/2024 del 19 agosto 2025

## Regeste

Bau- und Planungsrecht | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die weiteren Eintretensvoraussetzungen von Amtes wegen und mit freier Kognition ( Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 149 II 66 E. 1.3 mit Hinweis).

#### E. 1.1

Angefochten ist ein Endentscheid einer letzten kantonalen Instanz in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG ). Ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden 2 - 8 haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer eines unmittelbar an ein Baugrundstück angrenzenden Grundstücks besonders betroffen und damit zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ).

#### E. 1.2

Die Beschwerdegegnerschaft stellt die Legitimation der Beschwerdeführerin 6 in Abrede. Diese sei gemäss Grundbuchauszug nicht mehr Eigentümerin ihrer Anteile (Grundstücke Nrn. 4550 und 4533), sondern Frau M.\_\_\_\_\_. Die Beschwerdeführerin 6 hat jedoch keinen Parteiwechsel beantragt (vgl. Art. 17 Abs. 1 BZP i.V.m. Art. 71 BGG ), weshalb die Veräusserung ihres Grundstückanteils keinen Einfluss auf ihre Parteistellung hat (vgl. Art. 21 Abs. 2 BZP i.V.m. Art. 71 BGG ; Urteil 1C\_12/2022 vom 23. Januar 2023 E. 1.2).

#### E. 1.3

Ebenso verneint die Beschwerdegegnerschaft die Legitimation der Beschwerdeführerin 1, da diese nicht ausreichend bevollmächtigt sei. Bei der Beschwerdeführerin 1 handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft, die Eigentümerin des betroffenen Grundstücks ist. Als solche ist sie grundsätzlich parteifähig und zur Beschwerde an das Bundesgericht befugt (vgl. Urteile 1C\_75/2022 vom 5. September 2023 E. 1.2; 1C\_65/2021 vom 24. Juni 2021 E. 1.2.1; 1C\_490/2015 vom 15. April 2016 E. 1.2). Ob die vorliegende Ermächtigung der Stockwerkeigentümergeinschaft an den Rechtsvertreter mit dem notwendigen Quorum erfolgte oder nicht, braucht jedoch nicht weiter erörtert zu werden. Selbst wenn man die Legitimation der Beschwerdeführerin 1 verneinen würde, wäre auf die form- und fristgerechte Eingabe ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 100 Abs. 1 BGG ) einzutreten. Sämtliche Beschwerdeführenden haben eine gemeinsame Beschwerde erhoben und die

Beschwerdeführenden 2 - 8 sind legitimiert (Urteile 1C\_201/2022 vom 3. November 2023 E. 1.2; 2C\_121/2011 vom 9. August 2011 E. 1.2; vgl. auch Urteil 1C\_37/2019 vom 5. Mai 2020 E. 1, nicht publ. in BGE 146 I 145 ).

#### **E. 1.4**

Da die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zulässig ist, kann auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht eingetreten werden (Art. 89 i.V.m. Art. 113 BGG ).

#### **E. 2.1**

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Partei vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG ). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht gerügt wird ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird ( Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG ). Willkür in der Rechtsanwendung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3 je mit Hinweisen).

#### **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 ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ; BGE 147 I 1 E. 3.5). Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid geht es nicht ein ( BGE 148 I 104 E. 1.5 mit Hinweisen).

#### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die Vorinstanz habe das kantonale Recht betreffend Grenz- und Gebäudeabständen klar rechtswidrig und damit willkürlich angewandt.

#### **E. 3.1**

Gemäss § 120 Anhang des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG/LU; SRL Nr. 735) ist der Grenzabstand die kürzeste horizontale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade (Abs. 1). Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. werden nur

soweit mitberechnet, als ihre Ausladung 1,00 m übersteigt. Vorbehalten bleiben die §§ 124, 125 und 132 (Abs. 3). Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 4,00 m bei Massivbauten (§ 122 Abs. 1 Anhang PBG/LU). Die Höhe der Fassaden ist in ihrer Mitte ab gewachsenem oder tiefer gelegtem Terrain bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche zu messen, wobei grössere Unebenheiten im Terrain auszumitteln sind; bei Giebelfassaden ist die Höhe des Giebeldreiecks nicht mit zu berücksichtigen. Bei Flachdachbauten ist die Fassadenhöhe bis Oberkante Brüstung bzw. Geländer zu messen (§ 122 Abs. 4 Anhang PBG/LU). Der Gebäudeabstand ist die kürzeste horizontale Entfernung zwischen zwei Gebäuden (§ 130 Anhang PBG/LU). Der minimale Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände (§ 131 Abs. 1 PBG /LU).

### **E. 3.2**

Umstritten ist der Gebäudeabstand zwischen dem bestehenden Mehrfamilienhaus Nr. 1217 der Beschwerdeführenden unter Berücksichtigung des Wintergartens im 2. Obergeschoss, und der projektierten Fluchttreppe. Gemäss verbindlicher Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz beträgt der effektive Gebäudeabstand unter Berücksichtigung der Feuertreppe 11,80 m, notwendig wären jedoch 11,85 m. Somit wird der erforderliche Gebäudeabstand der geplanten Fluchttreppe um 5 cm unterschritten, sofern davon ausgegangen wird, dass es sich bei der fraglichen Treppe um einen vorspringenden Gebäudeteil nach § 120 Abs. 3 Anhang PBG/LU handelt. Die Vorinstanz gelangte jedoch zum Schluss, bei der fraglichen Treppe handle es sich um eine leichte und von allen Seiten offene Metallkonstruktion, welche an ihrem oberen Stufenende eine Höhe von rund 1,50 m ab dem massgebenden Terrain erreiche und welche nicht überdacht sei. Auch beim seitlich angebrachten Metallgeländer handle es sich um eine filigrane Metallkonstruktion. Insgesamt habe die fragliche Treppe daher nur sehr beschränkte raumordnungsorientierende Wirkung, weshalb es sich nicht um eine Baute, sondern um eine Anlage handle, für welche keine gesetzlichen Abstände einzuhalten seien. Somit betrage der Gebäudeabstand an der fraglichen Stelle 12,30 m und sei eingehalten. Selbst wenn es sich bei der Treppe nicht um eine Anlage handeln würde, wären die gesetzlichen Abstandsvorschriften lediglich im Bagatellbereich (5 cm) unterschritten.

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführenden erblicken darin eine willkürliche Anwendung von § 120 Abs. 3 Anhang PBG/LU. Treppen, welche eine Ausladung von mehr als einem Meter auswiesen, seien nach dessen klaren Wortlaut generell zur Fassade zu zählen. Folglich sei der gesetzliche Gebäudeabstand unterschritten und es wäre die Erteilung einer Ausnahmebewilligung im Sinne von § 133 PBG /LU notwendig gewesen. Dies sei jedoch nicht erfolgt und der vorinstanzliche Entscheid sei offensichtlich falsch. Dabei spiele es keine Rolle, in welchem Ausmass der Gebäudeabstand unterschritten worden sei.

### **E. 3.4**

Die Beschwerdegegnerschaft erachtet die Geltendmachung des unterschrittenen Grenz- und Gebäudeabstandes durch die Beschwerdeführenden als rechtsmissbräuchlich. Das Gebäude Nr. 1217 halte selbst den Grenzabstand zum Grundstück Nr. 2235 nicht ein. Die Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 2357 verfüge zwar über ein im Grundbuch eingetragenes Näherbaurecht zu Lasten des Grundstücks Nr. 2235. Dieses beziehe sich jedoch einzig auf die südöstliche Ecke des Wohn- und Geschäftshauses Nr. 1217 und sei

auf 2,80 m festgelegt. Die von den Beschwerdeführenden genannten Gebäudeteile (Wintergarten und Vordach) verfügten hingegen nicht über ein entsprechendes Näherbaurecht und seien dementsprechend rechtswidrig. Ausserdem hielten die übrigen Gebäudeteile den ordentlichen Grenzabstand zum Grundstück Nr. 2235 ebenfalls nicht ein. Für das Gebäude selber bestehe kein Näherbaurecht zu Gunsten des Grundstücks der Beschwerdeführenden, nur für die südöstliche Ecke des Gebäudes sei ein solches vorhanden. Wie auch die Vorinstanz ist die Beschwerdegegnerschaft zudem der Ansicht, dass es sich bei der fraglichen Feuertreppe nicht um einen vorspringenden Gebäudeteil i.S.v. § 120 Abs. 3 Anhang PBG/LU handle. Und selbst wenn man das anders sehen würde, wäre der Grenzabstand nur im Bagatellbereich von 5 cm verletzt, weshalb es überspitzt formalistisch und absolut unverhältnismässig wäre, gestützt darauf die Baubewilligung zu verweigern. Im Übrigen wäre die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes ohne Weiteres möglich.

### **E. 3.5**

Die Vorinstanz geht - zumindest implizit - davon aus, dass die Feuertreppe nicht ein (vorspringender) Teil des Gebäudes i.S.v. § 120 Abs. 3 Anhang PBG/LU ist, sondern eine eigenständige Konstruktion. Diese sei wiederum nicht als Baute, sondern als Anlage zu qualifizieren, für welche keine gesetzlichen Abstände einzuhalten seien. § 120 Abs. 3 Anhang PBG/LU enthält nur eine beispielhafte, nicht abschliessende Aufzählung möglicher vorspringender Gebäudeteile (vgl. Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern zu § A1-120 PBG/LU, abrufbar unter: [baurecht.lu.ch/Erläuterungen\\_PBG](http://baurecht.lu.ch/Erläuterungen_PBG), letztmals besucht am 29. Juli 2025). Es ist nicht unhaltbar, wenn die Vorinstanz nicht sämtliche genannten Beispiele in zwingender Weise als Gebäudeteile qualifiziert, sondern diesen im Einzelfall auch ein eigenes baurechtliches Schicksal zugesteht, dies gilt zumindest für die hier geplante, filigran gestaltete Treppe. In der Folge darf sie diese Konstruktion entweder als Baute oder Anlage qualifizieren.

### **E. 3.6**

In der Folge ist die Qualifikation der fraglichen Feuertreppe als Anlage nicht offensichtlich falsch. Im Urteil 1C\_664/2020 vom 25. Juni 2021 E. 3 hat das Bundesgericht bereits erkannt, dass die Auslegung des Begriffs Baute durch das Kantonsgericht Luzern in Zusammenhang mit den Grenzabstandsvorschriften, die bei verschiedenen Arten von Bauten einerseits und bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen andererseits zur Anwendung kommen ( § § 122 ff. PBG /LU und §§ 121 ff. Anhang PBG/LU) nicht willkürlich sei. Insbesondere sei es zulässig, auf die räumliche Wirkung eines Bauvorhabens abzustellen. Gestützt darauf erscheint es vorliegend nicht unhaltbar, wenn das Kantonsgericht der Feuertreppe aufgrund ihrer Dimension und der offenen, nicht überdachten Konstruktion nur eine geringe räumliche Wirkung zuschreibt und sie als Anlage einordnet.

### **E. 3.7**

Ein solches Ergebnis widerspricht nicht Sinn und Zweck von § 120 Abs. 3 Anhang PBG/LU, welcher einzelne Gebäudeteile privilegieren wollte. Zwar wäre es vorliegend auch denkbar gewesen, die Feuertreppe als (vorspringendes) Gebäudeteil i.S.v. § 120 Abs. 3 Anhang PBG/LU zu qualifizieren, dies alleine reicht aber zur Annahme von Willkür nicht aus (vorne E. 2.1).

### **E. 3.8**

Unter diesen Umständen braucht nicht weiter abgeklärt zu werden, ob sich die Beschwerdeführenden überhaupt auf eine Unterschreitung des Gebäudeabstandes berufen können, da das Gebäude 1217 den Grenzabstand offenkundig selbst nicht einhält, oder dies in rechtsmissbräuchlicher Weise erfolgt, da sie für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes (mit) verantwortlich sind. Gleiches gilt für die Fragen, ob die Unterschreitung des Gebäudeabstandes von 5 cm überhaupt relevant gewesen wäre und die Ausnahmegewilligung ohne Weiteres hätte erteilt werden können, wie dies die Beschwerdegegnerschaft und die Gemeinde geltend gemacht haben. Schliesslich ist noch darauf hinzuweisen, dass gemäss § 112a Abs. 2h PBG /LU vorspringende Gebäudeteile bis 1,50 m über die Fassadenflucht hinausragen dürfen und die fragliche Treppe nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen in der Baugemeinde (vgl. Ziff. 1 des Beschlusses über die gemeindeweise Inkraftsetzung von neuen Bestimmungen im Planungs- und Baurecht vom 4. Juli 2017; SRL Nr. 736a) ohnehin in Einklang mit den baurechtlichen Vorgaben stehen würde.

#### **E. 4**

Ebenfalls als willkürlich erachten die Beschwerdeführenden die Ermittlung der Fassadenhöhe durch die Vorinstanz bei der Westfassade der geplanten Baute.

##### **E. 4.1**

Die Vorinstanz ging von einer Fassadenhöhe von 10,40 m aus, deren Hälfte den ordentlichen Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1 Anhang PBG/LU ergebe (vorliegend 5,20 m). Aufgrund des Mehrlängenzuschlags der Fassade gemäss § 122 Abs. 5 Anhang PBG/LU von 0,69 m betrage der vorliegend massgebende Grenzabstand insgesamt 5,89 m. Der in den Planunterlagen ausgewiesene Grenzabstand gegenüber dem Grundstück Nr. 48, (Waldemme, Gewässer ID 292001), betrage 6,10 m und folglich sei der ordentliche Grenzabstand eingehalten.

##### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführenden beanstanden, entgegen ihrer konstanten Rechtsprechung habe die Vorinstanz bei der Berechnung lediglich das gewachsene, nicht aber das tiefer gelegte Terrain berücksichtigt. Lege man der Berechnung der Fassadenhöhe die kantonsgerichtliche Rechtsprechung zur Ausmittlung des Terrains gemäss § 122 Abs. 4 Anhang PBG/LU zugrunde, sei der erforderliche Grenzabstand zu Grundstück Nr. 48 nicht eingehalten. Die Fassadenhöhe betrage bedeutend mehr als die festgestellten 10,40 m.

##### **E. 4.3**

Die Erläuterungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern zu § A1-122 Abs. 4 PBG/LU (abrufbar unter: [baurecht.lu.ch/Erlaeuterungen\\_PBG](http://baurecht.lu.ch/Erlaeuterungen_PBG), letztmals besucht am 29. Juli 2025), auf welche die Vorinstanz verweist, halten fest, dass gemäss altem Baugesetz die Höhe der Fassaden stets ab gewachsenem Terrain zu messen gewesen seien. Diese Vorschrift habe zur Folge gehabt, dass Untergeschosse beliebig, an Hanglagen sogar extrem abgegraben und sichtbar gemacht worden seien, ohne dass sie zur Gebäudehöhe gezählt hätten. Das alte, ursprünglich gewachsene Terrain sei in solchen Fällen nur noch eine theoretische Linie gewesen, die nach der Fertigstellung der Baute nicht mehr nachvollziehbar gewesen sei. Massgebend solle aber die optische Erscheinung sein, d.h. die sichtbare Höhe einer Baute und nicht eine theoretische Terrainhöhe. Deshalb sei die Messweise in dem Sinne ergänzt worden, dass bei der Fassadenhöhe entweder das gewachsene oder das tiefer gelegte Terrain zu berücksichtigen sei.

#### **E. 4.4**

Auch die Vorinstanz ging bei der Bemessung der Fassadenhöhe von der optischen Erscheinung einer Baute als Anknüpfungspunkt aus. Beim tiefer gelegten Terrain handle es sich vorliegend im Wesentlichen um einen relativ schmalen Geländeeinschnitt, der eine Einstellhalleneinfahrt ermögliche. Der Geländeeinschnitt trete aus Blickrichtung des westlich gelegenen Nachbargrundstücks Nr. 48 optisch nicht oder nur unwesentlich in Erscheinung. An dieser Einschätzung ändere es nichts, dass mit dem Absenken der Einstellhalleneinfahrt zugleich auch die Westfassade in einem Teilbereich freigelegt werde, welche unter dem gewachsenen Terrain liege, und dadurch gewisse Räume im Untergeschoss des geplanten Gebäudes belichtet werden könnten. Auch dieser unter dem gewachsenen Terrain liegende Fassadenabschnitt trete aus Blickrichtung des westlich gelegenen Nachbargrundstücks optisch nicht in relevanter Weise in Erscheinung und daher sei der unter dem gewachsenen Terrain liegende Fassadenbereich beim Berechnen der massgeblichen Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen.

#### **E. 4.5**

Die Beschwerdeführenden beanstanden in dieser Hinsicht, die Vorinstanz habe in offensichtlich unhaltbarer Weise festgehalten, dass von Grundstück Nr. 48 aus die Tieferlegung des Terrains nur beschränkt einsehbar sei, obwohl das Terrain zwischen den Grundstücken im fraglichen Bereiche völlig eben verlaufe. Es handle sich dabei um eine willkürliche Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts. Von der Grenze des Grundstückes Nr. 48 könne nämlich die Tieferlegung des Terrains im Bereich der Westfassade problemlos eingesehen werden. Die Beschwerdeführenden legen dabei aber nur ihre eigene Sicht der Dinge dar, was nicht ausreichend ist, um die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung als offensichtlich falsch erscheinen zu lassen (vorne E. 2.2). Auch die beiden eingereichten Höhenprofile der Beschwerdeführenden, sofern sie denn als neue Beweismittel überhaupt zu berücksichtigen wären (vgl. Art. 99 Abs. 1 BGG), lassen die Einschätzung der Vorinstanz nicht als unhaltbar erscheinen.

#### **E. 4.6**

Tritt der unter dem gewachsenen Terrain liegende Fassadenbereich optisch nur unwesentlich in Erscheinung, bzw. ist er nicht sichtbar, so ist er bei der Ermittlung der Fassadenhöhe nicht zu berücksichtigen. Eine Ausmittlung nach § 122 Abs. 4 Anhang PBG/LU ist in einer solchen Situation gar nicht erst geboten. Angesichts von Sinn und Zweck der fraglichen Norm, die insbesondere übermäßige Abgrabungen an Hanglagen und dadurch sichtbar gemachte Fassaden verhindern will, ist die vorinstanzliche Handhabung von § 122 Abs. 4 PBG /LU zumindest im Ergebnis nicht offensichtlich unhaltbar. Es wird nicht das ganze Terrain abgegraben, sondern nur ein Einschnitt für die Garagenzufahrt. Die Fassade tritt dadurch nicht frei in Erscheinung, weshalb es nicht unhaltbar ist, wenn die Vorinstanz das gewachsene Terrain der Ermittlung der Fassadenhöhe zugrundelegt.

#### **E. 5**

Weiter ist die neue Anordnung der zehn bestehenden Parkfelder auf dem Grundstück Nr. 2235 strittig.

##### **E. 5.1**

In Zusammenhang mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses (Gebäude Nr. 1217) auf dem Grundstück Nr. 2357 sollte ein Parkplatz mit zehn Parkfeldern erstellt werden. Im Vorfeld

schlossen die damaligen Eigentümer der Grundstücke Nrn. 2235 und 2357 am 26. Januar 1990 einen Dienstbarkeitsvertrag ab. Dabei sah der Situationsplan vor, dass die nördliche Parkplatzreihe mit fünf Parkfeldern je rund zur Hälfte auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden und dem Grundstück der Beschwerdegegnerschaft zu liegen kommt. Die fünf Parkfelder der südlichen Parkplatzreihe sollten auf Grundstück Nr. 2235 erstellt werden. Die betroffenen Grundeigentümerschaften vereinbarten insbesondere ein unbefristetes Bestandes- und Benützungsrecht an diesem Parkplatz zugunsten des Grundstücks Nr. 2357 und zulasten des Grundstücks Nr. 2235. Die Dienstbarkeit wurde im Grundbuch eingetragen. Für den Fall, dass das Grundstück Nr. 2235 dereinst überbaut werden sollte, erklärte sich die Eigentümerin von Grundstück Nr. 2357 bereit, die südliche Parkplatzreihe in die unmittelbare Nähe der nördlich verbleibenden Parkplatzreihe im gleichen Umfang zu verschieben. Über die Verschiebung würden sich die Eigentümerschaften der Grundstücke Nrn. 2357 und 2235 zu diesem Zeitpunkt intern einigen. In tatsächlicher Hinsicht befindet sich die nördliche Parkplatzreihe mit Ausnahme der ersten beiden Parkfelder gemäss den Luftbildern des Geoinformationssystems (GIS) vollständig auf dem Grundstück Nr. 2235, wie die Vorinstanz verbindlich festhielt. Die südliche Parkplatzreihe wurde gemäss dem damaligen Situationsplan errichtet. Die Einfahrt erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse. Das geplante Bauvorhaben sieht eine neue Anordnung der zehn bestehenden Parkfelder auf dem Grundstück Nr. 2235 vor: Sieben Parkfelder sollen neu im Bereich der östlichen Grenze des Baugrundstücks entlang der Kantonsstrasse zu liegen kommen. Drei Parkfelder sind nördlich des geplanten Mehrfamilienhauses im Grenzbereich zu Grundstück Nr. 2357 geplant. Die Zufahrt erfolgt neu über das Grundstück Nr. 596 ab der Kantonsstrasse und über eine Arkade (d.h. unter einem Vorbau des neuen Mehrfamilienhauses hindurch) zu den einzelnen Parkfeldern. Im Bereich der Arkade beträgt die Durchfahrtshöhe 2,60 m.

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die geplante Verlegung der zehn Parkplätze auf dem Baugrundstück bewirke, dass ihr eigenes Grundstück Nr. 2357 tatsächlich und rechtlich i.S.v. Art. 19 RPG (SR 700) nicht mehr hinreichend erschlossen sei. Die genaue Lage der zehn Parkplätze sei im Rahmen einer Dienstbarkeit verbindlich festgelegt worden. Im Hinblick auf eine allfällige Überbauung des Grundstückes Nr. 2235 sei auch der Verlegungsanspruch durch die Dienstbarkeit endgültig verbindlich geregelt worden. Die mit dem Bauvorhaben geplante Verlegung der Parkplätze verstosse somit in krasser Weise gegen die in der Dienstbarkeit festgehaltene Regelung. Ausserdem sei die Anlieferung für das Café auf ihrem Grundstück mit grösseren Fahrzeugen nicht mehr gewährleistet, weil die Durchfahrtshöhe lediglich 2,60 m betrage. Insbesondere Handwerker, die das Café besuchen wollten, könnten mit ihren grösseren Fahrzeugen die Parkplätze nicht mehr benützen. Die neue, schlecht sichtbare und in der Durchfahrtshöhe eingeschränkte Anordnung der Parkplätze sei für das Café existenzgefährdend.

### **E. 5.3**

Die Vorinstanz hielt dazu fest, mit dem Bau des neuen Mehrfamilienhauses würden die im Streit liegenden zehn Parkfelder an anderer Stelle erstellt und angeordnet. Das Baugesuch sei mit der Auflage bewilligt worden, dass die bisher auf Grundstück Nr. 2235 bestehenden zehn Parkplätze zu Gunsten des Grundstücks Nr. 2357 wiederherzustellen und dem berechtigten Grundstück zur Nutzung zur Verfügung zu stellen seien. Ihr Bestand sei durch eine Dienstbarkeit sicherzustellen. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolge unter einer

Arkade und sei mit Personenwagen problemlos erreichbar. Grössere Lieferwagen könnten die Parkfelder aufgrund der im Arkadenbereich eingeschränkten Durchfahrthöhe allerdings unter Umständen nicht erreichen, jedoch könnten solche Fahrzeuge, wie bisher, rückwärtig zum Mehrfamilienhaus (Gebäude Nr. 1217) auf Grundstück Nr. 2357 zufahren (z.B. zwecks Anlieferung). Diese Einschätzung stützt sich auch auf Aussagen der Gemeinde, wonach die Erschliessung des Grundstücks 2357 und auch der Einstellhalle auf den Grundstücken 2357 und 2235 über die Dorfstrasse (Kantonsstrasse) rückwärtig über die Grundstücke 2355 (Gemeindestrasse), 2432, 2354 und 2433 erfolge. Die Verlegung der zehn Parkplätze habe damit aus öffentlich-rechtlicher Sicht keine Auswirkungen auf die Erschliessung des Grundstücks Nr. 2357 der Beschwerdeführenden. Die zehn Parkplätze seien in ihrem Bestand und bezüglich des Benützungsrechts auch zukünftig zu Gunsten dieses Grundstücks gesichert und die Anlieferung für die bestehenden gewerblichen Nutzungen sei auch mit grösseren Fahrzeugen auf der Rückseite der Liegenschaft gewährleistet. Die weiteren Auswirkungen, welche aus Sicht der Beschwerdeführenden mit der geplanten Verlegung der zehn Parkfelder verbunden seien (z.B. die verminderte Attraktivität des Cafés, Verstoß gegen den vereinbarten Verlegungsanspruch), hätten hingegen keine öffentlich-rechtliche Relevanz. Soweit die Beschwerdeführenden darin eine Verletzung der fraglichen Dienstbarkeit erblickten, seien sie auf das Zivilgericht zu verweisen.

#### **E. 5.4**

Die Ausführungen der Beschwerdeführenden vermögen an dieser Einschätzung nichts zu ändern. Gemäss Bundesrecht ist Land erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht ( Art. 19 Abs. 1 RPG ). Für die Bejahung einer hinreichenden Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG ist es grundsätzlich ausreichend, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzenden der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benutzende und Besuchende 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; Urteil 1C\_481/2020 vom 3. November 2021 E. 4; 1C\_603/2015 vom 5. April 2016 E. 2.1). Zum Gebäude 1217 besteht gemäss verbindlicher Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz eine Strasse zu seiner Rückseite, insbesondere auch für die Warenanlieferung zum Café. Diese erfüllt offensichtlich die Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist es weder notwendig, dass ein LKW auf der Zufahrt des Grundstücks wenden kann, noch dass alle möglichen Fahrzeuge potentieller Kundschaft einen Parkplatz unmittelbar auf oder neben dem Grundstück zur Verfügung haben. Die Vorinstanz war somit nicht gehalten, über den Dienstbarkeitsvertrag zu entscheiden.

#### **E. 5.5**

Damit muss auch nicht weiter darauf eingegangen werden, ob die Wiederherstellung der Parkplätze, welche in der Baubewilligung mittels Auflage festgehalten ist, nicht doch durch

eine Bedingung hätte sichergestellt werden sollen. Diese Frage ist für die öffentlich-rechtliche Erschliessung nicht von Bedeutung.

#### **E. 6**

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde ist nicht einzutreten. Die unterliegenden Beschwerdeführenden tragen die Gerichtskosten ( Art. 66 Abs. 1 BGG ) und haben der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung auszurichten ( Art. 68 Abs. 2 BGG ), jeweils unter solidarischer Haftung ( Art. 66 Abs. 5 und Art. 68 Abs. 4 BGG ).

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