

BGer 1C_286/2024 vom 8. Dezember 2025

Bundesgericht, 2025-12-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_286_2024

FR: TF 1C_286/2024 du 8 décembre 2025

IT: TF 1C_286/2024 del 8 dicembre 2025

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid im Bereich des Baurechts. 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, Art. 90 BGG). Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden sind zur Beschwerde berechtigt: Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Adressaten des angefochtenen Entscheids und Eigentümer bzw. Eigentümerin des Grundstücks, über welches das strittige Fahr- und Wegrecht führen soll sowie durch die damit einhergehende Verpflichtung, den Zufahrtsbereich in den bisherigen Zustand zurückzusetzen, formell und materiell beschwert und dadurch besonders berührt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde ist unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung einzutreten.

E. 1.2

Das Bundesgericht wendet das Recht zwar von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), es prüft jedoch unter Berücksichtigung der allgemeinen Rüge- und Begründungspflicht (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) nur die vorgebrachten Argumente, falls weitere rechtliche Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. In Bezug auf die Verletzung von Grundrechten gilt eine qualifizierte Rüge- und Substanziierungspflicht (Art. 106 Abs. 2 BGG). Das Bundesgericht ist an den Sachverhalt gebunden, wie die Vorinstanz ihn festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG), es sei denn, dieser erweise sich in einem entscheidewesentlichen Punkt als offensichtlich falsch oder unvollständig bzw. seine Feststellung beruhe auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG), was in der Beschwerdeschrift detailliert darzulegen ist (zum Ganzen: BGE 148 II 392 E. 1.4.1 mit Hinweisen). Die Beschwerde genügt diesen Begründungsanforderungen teilweise nicht. Die Beschwerdeführenden verweisen etwa auf Art. 67 BauG und Art. 67 StrG und das kantonale Enteignungsgesetz, ohne jedoch substantiiert darzulegen oder auch nur zu behaupten, dass die Vorinstanz diese Normen des kantonalen Rechts willkürlich angewendet hätte. Auf weitere Rügen, welche die Begründungsanforderungen von Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG nicht erfüllen, ist weiter unten einzugehen.

E. 1.3

Mit ihrer Beschwerde gegen das Urteil vom 21. März 2024 können die Beschwerdeführenden gestützt auf Art. 93 Abs. 3 BGG auch den vorinstanzlichen Rückweisungsentscheid vom 26. September 2012 anfechten.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung von Art. 19 RPG (SR 700) und Art. 95 BauG. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sei es für die Bejahung einer

hinreichenden Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG grundsätzlich ausreichend, wenn eine Zufahrtsstrasse genügend nahe an Bauten und Anlagen heranzuföhre. Hausanschlüsse gehörten offenkundig nicht mehr zur öffentlichen Erschliessungspflicht: Die Gemeinde müsse lediglich sicherstellen, dass die Gebäudeerschliessung ohne Weiteres möglich sei, was auch mit einem Fussweg erreicht werden könne. Das ergebe sich auch aus der Rechtsprechung des Obergerichts zu Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG. Aus dem Augenscheinsprotokoll vom 4. Mai 2023 sei erkennbar, dass ein Zugang zur Liegenschaft des Beschwerdegegners von Süden her über die Gäbrisstrasse ohne Weiteres möglich sei.

E. 2.2

Zwar regelt Art. 19 Abs. 1 RPG die Mindestanforderungen an die Erschliessung von Bauland (mit Präzisierungen in Art. 4 ff. des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 [WEG; SR 843]). Die Detailanforderungen an die Erschliessung ergeben sich aber aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis. Dies gilt insbesondere für das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit (Urteil 1C_501/2018 vom 15. Mai 2019 E. 1.1 mit Hinweis).

E. 2.3

Die Beschwerdeföhrenden übersehen, dass Art. 95 BauG nicht nur einen (gut begehbaren, direkten) Zugang verlangt (Abs. 3 lit. b), sondern auch eine genügende Zufahrt (Abs. 3 lit. a: "eine für die vorgesehene Nutzung hinreichende, rechtlich gesicherte, auch den Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen genügende Zufahrt, falls notwendig mit Abstellplätzen für Motorfahrzeuge"). Die Beschwerdeföhrenden gehen auf diese letztgenannte Bestimmung nicht ein und machen insoweit keine willkürliche Anwendung von kantonalem Recht geltend. Daran ändert auch der Hinweis auf das Augenscheinsprotokoll nichts, da auch insofern nicht erkennbar ist, weshalb die vorinstanzliche Auffassung, wonach es keine rechtlich gesicherte Zufahrt im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG gebe, willkürlich sein soll. Darauf ist nicht einzutreten (Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 3.1

Die Beschwerdeföhrenden sind weiter der Auffassung, der Rechtsvorgänger des Beschwerdegegners habe die Möglichkeit gehabt, einen Dienstbarkeitsvertrag mit normalen Bedingungen abzuschliessen und damit das Zufahrtsrecht abzusichern. Darauf habe er verzichtet, weshalb er nun auch keinen Anspruch auf einen Notweg habe. Die Sachverhaltsfeststellungen des Obergerichts im Zusammenhang mit den betreffenden Vertragsverhandlungen seien willkürlich. Auch habe es ihnen zu Unrecht rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen. Sie hätten jedoch das Recht, jedermann zu verbieten, ihr Grundstück zu betreten oder zu befahren.

E. 3.2

Das Obergericht hat einen Rechtsverzicht durch den Beschwerdegegner verneint und den Beschwerdeföhrenden in einer Eventualbegründung darüber hinaus rechtsmissbräuchliches Verhalten vorgeworfen. Ob es diesbezüglich Bundesrecht verletzte, kann offenbleiben. Denn in einer weiteren Eventualbegründung führte es aus, dass und weshalb Private auf eine Erschliessung gar nicht rechtsgültig verzichten könnten. Mit dieser Eventualbegründung setzen sich die Beschwerdeföhrenden nicht auseinander. Enthält der angefochtene Entscheid mehrere Begründungen, die je für sich den Ausgang der Sache

besiegeln, hat sich die beschwerdeführende Partei jedoch mit jeder einzelnen auseinanderzusetzen (BGE 149 III 318 E. 3.1.3 mit Hinweisen). Da die Beschwerdeführenden dies in diesem Punkt nicht tun, ist auf ihre Beschwerde deshalb auch in dieser Hinsicht nicht einzutreten.

E. 4.1

Die Pflicht zur Duldung eines öffentlich-rechtlichen Notwegs stellt eine Einschränkung der Eigentumsgarantie dar (BGE 121 I 65 E. 5a/cc). Einschränkungen von Grundrechten bedürfen gemäss Art. 36 BV einer gesetzlichen Grundlage (Abs. 1), müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Abs. 2) und verhältnismässig sein (Abs. 3). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit erfordert, dass die Verwaltungsmassnahmen ein geeignetes und notwendiges Mittel darstellen, um das zu verwirklichende Ziel zu erreichen, und sie sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Eigentumsbeschränkung als zumutbar erweisen. Es muss eine vernünftige Zweck-Mittel-Relation vorliegen (vgl. BGE 147 I 103 E. 10.4 mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Vorinstanz hat dargelegt, dass an der Erschliessung des Grundstücks des Beschwerdegegners ein öffentliches Interesse besteht. Wie oben ausgeführt, ist die Kritik der Beschwerdeführenden, die das Grundstück als hinreichend erschlossen erachten, in diesem Punkt nicht hinreichend substantiiert. Dasselbe gilt für ihre Behauptung, das kantonale Strassengesetz und das kantonale Baugesetz stellten keine hinreichende gesetzliche Grundlage dar. Zu prüfen bleibt damit, ob die Massnahme (die Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts) verhältnismässig ist. Die diesbezügliche Kritik der Beschwerdeführenden zielt in zwei Richtungen: Zum einen sind sie der Auffassung, es bestünden bessere Erschliessungsvarianten über andere Grundstücke, zum andern bringen sie vor, auch im Falle einer Erschliessung über ihr eigenes Grundstück sei nicht die am wenigsten einschneidende Variante gewählt worden. Indem sich das Obergericht mit ihren diesbezüglichen Vorbringen nicht auseinandergesetzt habe, habe es zudem ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

E. 4.3

Hinsichtlich einer möglichen Erschliessung über andere Grundstücke bringen die Beschwerdeführenden vor, sie hätten im vorinstanzlichen Verfahren verschiedene Optionen aufgezeigt. Die Behauptung des Obergerichts, diese seien heute nicht mehr realisierbar, treffe nicht zu. Insbesondere die Erschliessung über die Gäbrisstrasse würde sich geradezu aufdrängen. Der Anschluss sei dort bereits vorgesehen. Auf dem südlichen Teil des Grundstücks des Beschwerdegegners liessen sich mit wenig Aufwand Parkplätze, ein Carport oder eine Garage erstellen. Entgegen den Behauptungen der Vorinstanz könne auch keine Rede davon sein, dass die bisher praktizierte Zufahrt unter die Bestandesgarantie falle. Eine solche Garantie gebe es nicht für Bauten oder Anlagen auf einem fremden Grundstück. Die Kritik der Beschwerdeführenden ist teilweise nachvollziehbar. Weshalb eine Erschliessung von Süden her nicht mehr realisierbar sein soll, ist jedenfalls gestützt auf das Augenscheinsprotokoll, auf welches das Obergericht in diesem Zusammenhang verweist, nicht einsichtig. Auch die vorinstanzlichen Erwägungen zur Bestandesgarantie vermögen nicht vollumfänglich zu überzeugen. In dieser Hinsicht erwog das Obergericht, für die bestandesgeschützte Garage des Beschwerdegegners sei schon rein fahrtechnisch einzig die Zufahrt von Norden her möglich; zudem geniesse aufgrund der Baubewilligung

im Jahr 1975 auch die damals praktizierte Mitbenutzung der Strasse auf dem Grundstück der Beschwerdeführenden Bestandegarantie. Unbesehen der Frage, ob Letzteres rechtlich zutrifft, übersieht das Obergericht, dass die Bestandegarantie im vorliegenden Zusammenhang nicht bedeuten kann, dass der Beschwerdegegner gegen jedwelche Veränderungen der Erschliessungssituation bzw. der Parkierung auf seinem eigenen Grundstück geschützt wäre. Denn Art. 26 BV (bzw. die daraus fliessende Bestandegarantie) schützt nicht nur ihn, sondern auch die Beschwerdeführenden vor Eingriffen ins Eigentum. Mit anderen Worten besteht auf beiden Seiten (derjenigen der Beschwerdeführenden und derjenigen des Beschwerdegegners) eine verfassungsmässig geschützte Rechtsposition und kann nicht der einen oder anderen a priori ein Vorrang eingeräumt werden. Dessen ungeachtet erübrigt es sich, auf mögliche Erschliessungsvarianten über andere Grundstücke einzugehen. Das Obergericht verwies nämlich ergänzend auf den Entscheid des Baudepartements vom 21. Dezember 2015. In Erwägung 5d dieses Entscheids legte das Baudepartement dar, die Beschwerdeführenden würden verkennen, dass ihre Alternativvorschläge keine hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 95 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 67 Abs. 1 StrG zu ersetzen vermöchten. Um hinreichend zu sein, müsse eine private Zufahrt entweder in eine Strasse des Kantons oder der Gemeinde einmünden. Dies werde durch einen Anschluss an die Zufahrt auf den südöstlichen Parzellen Nrn. 292, 1386, 1387, 1385 und 1388 nicht gewährleistet, da es sich dabei nicht um eine öffentliche Strasse handle. Auf diese Ausführungen gehen die Beschwerdeführenden nicht ein. Sie legen auch sonst nicht hinreichend substantiiert dar, weshalb sie mit Blick auf eine Erschliessung über die Gäbrisstrasse davon ausgehen, dass die damit einhergehende Beanspruchung privaten Grundeigentums und die auf dem Grundstück des Beschwerdegegners erforderlichen baulichen Anpassungen im Lichte der Eigentumsгарantie eine mildere Massnahme darstellen sollten. Dies liegt angesichts der Distanz der Gäbrisstrasse vom Grundstück des Beschwerdegegners im Übrigen auch nicht auf der Hand. Darauf ist deshalb nicht einzutreten (Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 4.4

Hinsichtlich der Zufahrt auf ihrem eigenen Grundstück kritisieren die Beschwerdeführenden, diese sei überdimensioniert und würde durch ihre Lage dazu führen, dass sie selbst eine Grundstückfläche von 275 m² nicht mehr nutzen könnten. Auf ihre diesbezüglichen Vorbringen sei das Obergericht nicht eingegangen. Tatsächlich hatten die Beschwerdeführenden in ihrer Beschwerde an das Obergericht vom 21. Januar 2016 geltend gemacht, dass die Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze geführt werden könnte. Dies würde es ihnen erlauben, ihren östlichen Grundstücksteil besser zu nutzen. Würde stattdessen zwischen der Zufahrt und der Grundstücksgrenze ein Abstand belassen, so ginge ihnen faktisch ein viel grösserer Bereich verloren. Das Verwaltungsgericht ist auf dieses Vorbringen nicht eingegangen und hat damit den Anspruch der Beschwerdeführenden auf rechtliches Gehör verletzt, zumal es sich um einen wesentlichen Punkt handelt (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2 mit Hinweisen). Die Rüge ist begründet, weshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben ist.

E. 4.5

Mit Blick auf die Fortsetzung des Verfahrens ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführenden mit ihrer beiläufigen Erwähnung der Wegbreite nicht substantiiert aufzeigen, inwiefern die vorinstanzliche Auffassung, wonach eine Breite von 3 m gesetzeskonform sei, gegen Bundesrecht verstossen soll. Das Obergericht verwies

diesbezüglich auf die Schweizer Norm (SN) 640 050 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute. Diese sieht als Richtwert für die Gestaltung von Grundstückzufahrten eine minimale Breite von 3 m sowohl für das Befahren mit Gegenverkehr als auch für das Befahren mit Einrichtungsverkehr vor. Zwar handelt es sich dabei lediglich um einen Richtwert und muss bei der Anwendung von VSS-Normen gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung den konkreten örtlichen Umständen Rechnung getragen werden (Urteile 1C_424/2019 vom 2. April 2020 E. 3.3; 1C_255/2017 vom 24. Oktober 2017 E. 4.8). Indessen kommt den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden bei der Beantwortung der Frage, was als hinreichende Zufahrt gilt, auch ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a). Dass dieses Ermessen im vorliegenden Fall bundesrechtswidrig gehandhabt worden wäre, tun die Beschwerdeführenden nicht hinreichend substantiiert dar und ist auch nicht erkennbar. Allerdings können die Beschwerdeführenden diesen Punkt im kantonalen Verfahren erneut zur Diskussion stellen.

E. 5

Die Beschwerde ist aus diesen Erwägungen teilweise gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Im Übrigen ist sie abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Rückweisung der Angelegenheit mit offenem Ausgang wird praxisgemäss als Obsiegen der beschwerdeführenden Person qualifiziert (Art. 66 Abs. 1 BGG). Hier ist der Ausgang jedoch insoweit nicht mehr offen, als sich die Kritik gegen die Beanspruchung der Parzelle der Beschwerdeführenden als erfolglos erwiesen hat und in dieser Hinsicht im Wesentlichen nur noch die konkrete Ausgestaltung des Notwegs in Frage steht. Es erscheint deshalb insgesamt als gerechtfertigt, die Gerichtskosten zu drei Vierteln den Beschwerdeführenden und zu einem Viertel dem Beschwerdegegner aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG) sowie die Beschwerdeführenden zu verpflichten, dem Beschwerdegegner eine entsprechend reduzierte Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 1 f. BGG).

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