

BGer 1C_75/2022 vom 5. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_75_2022

FR: TF 1C_75/2022 du 5 septembre 2023

IT: TF 1C_75/2022 del 5 settembre 2023

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft seine Zuständigkeit und die Zulässigkeit der Beschwerde von Amtes wegen und mit freier Kognition (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 146 II 276 E. 1).

E. 1.1

Der angefochtene Entscheid hat eine Bausache zum Gegenstand, gegen den grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offensteht (Art. 82 lit. a und Art. 83 BGG e contrario). Beim Verwaltungsgericht des Kantons Obwalden handelt es sich um eine letzte kantonale Instanz (Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 BGG), die einen verfahrensabschliessenden Entscheid getroffen hat, gegen den die Beschwerde zulässig ist (Art. 90 BGG).

E. 1.2

Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft, die Eigentümerin des betroffenen Grundstücks ist. Als solche ist sie parteifähig und zur Beschwerde an das Bundesgericht befugt (vgl. Urteile 1C_65/2021 vom 24. Juni 2021 E. 1.2.1; 1C_490/2015 vom 15. April 2016 E. 1.2), zumal sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und dort mit ihren Anträgen nicht durchgedrungen ist (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (Art. 100 Abs. 1, Art. 42 Abs. 1 BGG) ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

E. 1.3

Soweit die Beschwerdeführerin die Aufhebung der Wiederherstellungsverfügung der Einwohnergemeinde V._____ vom 19. November 2018 beantragt, ist allerdings auf die Beschwerde nicht einzutreten, denn diese wurde durch das angefochtene Urteil des Verwaltungsgerichts ersetzt (Devolutiveffekt), sie gilt jedoch immerhin als inhaltlich mitangefochten (BGE 134 II 142 E. 1.4 mit Hinweisen) :

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 dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG), prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Person vorbringt und begründet (vgl. Art. 42 Abs. 2 BGG). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten namentlich, soweit die Verletzung von Grundrechten 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). Nach der

Rechtsprechung verstösst ein Entscheid gegen das Willkürverbot, wenn er im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, weil er zum Beispiel eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar erscheint, genügt nicht (BGE 144 I 113 E. 7.1 ; 141 I 70 E. 2.2; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Gemäss Art. 97 BGG kann diese Feststellung des Sachverhalts nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann. Für solche Rügen gilt - gleich wie für die Rüge der Verletzung von Grundrechten - eine qualifizierte Begründungspflicht (BGE 143 I 377 E. 1.1).

E. 2.3

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Unzulässig sind damit neue Tatsachen, die bereits der Vorinstanz hätten vorgelegt werden können (BGE 143 V 19 E. 1.2; 136 III 123 E. 4.4.3). Tatsachen oder Beweismittel, welche sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, sich jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid ereignet haben oder entstanden sind, können von vornherein nicht durch das angefochtene Urteil veranlasst worden sein. Solche "echte Noven" sind im bundesgerichtlichen Verfahren in jedem Fall unzulässig (BGE 143 V 19 E. 1.2; 139 III 120 E. 3.1.2; 133 IV 342 E. 2.1).

Neu sind Tatsachen und Beweismittel, wenn sie im bisherigen Verfahren hätten vorgebracht werden können, aber nicht vorgebracht wurden und auch nicht von den vorinstanzlichen Behörden auf Grund der Untersuchungspflicht erhoben wurden, mit anderen Worten sich nicht in den Akten finden (HANSJÖRG SEILER, in: Stämpfli Handkommentar, Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2. Aufl. 2015, N. 12 zu Art. 99 BGG).

E. 2.3.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor Bundesgericht vor, das Architekturbüro J._____ AG habe das zu erschliessende Nachbargrundstück Nr. yyy, V._____, selber erwerben und überbauen wollen. Die Äusserungen der Unternehmung, wonach ihr von Beginn an bewusst gewesen sei, dass für die Erschliessung des Grundstücks eine Fahrgasse von 3.50 m gewährleistet bleiben müsse, stelle deshalb eine reine Parteibehauptung im Eigeninteresse dar. Zudem habe die Architekturbüro J._____ AG wahrscheinlich auch aufgrund dieser Kaufabsicht die Parkplätze nicht selber markieren wollen.

E. 2.3.2

Die Vorinstanz erblickt darin ein unzulässiges Novum, da es sich bei der angeblichen Kaufabsicht der Architekturbüro J._____ AG um eine Tatsache handle, die im bisherigen Verfahren unerwähnt geblieben sei. Die Beschwerdeführerin hätte diesen Umstand bereits vor der Vorinstanz einbringen können. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, die Kaufabsicht ergebe sich aus den Akten, begnügt sie sich mit Hinweisen auf Äusserungen im Entscheid des Regierungsrates vom 11. August 2020 sowie der Gemeinde V._____ vom 19. November 2018, welche auf den Inhalt der Kaufverträge zwischen den Beschwerdeführenden und der Architekturbüro J._____ AG verweisen würden. Wo sich die Kaufverträge in den Akten befinden sollen und woraus sich die behauptete

Kaufabsicht ergeben soll, vermag sie aber nicht zu bezeichnen. Es ist folglich davon auszugehen, dass es sich bei der vorgebrachten Kaufabsicht der Architekturbüro J. _____ AG am Grundstück Nr. yyy, V. _____ um eine neue Tatsache handelt, die nur vorgebracht werden kann, wenn der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt. Solches ist vorliegend nicht der Fall, die notwendige Fahrbreite zur Erschliessung des Nachbargrundstücks war bereits vor der Vorinstanz Gegenstand des Verfahrens, weshalb die neu vorgebrachte Tatsache vorliegend nicht zu hören ist.

E. 2.3.3

Selbst wenn es sich anders verhalten würde, ist im Übrigen nicht ersichtlich, inwiefern die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz dadurch offensichtlich falsch sein soll. Es sind keine Anzeichen ersichtlich, welche die Aussagen der Architekturbüro J. _____ AG bezüglich der Breite des Fahrwegs als unglaubwürdig erscheinen liessen (vgl. hinten E. 5.4.4).

E. 3

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) vor. Sie macht geltend, die Vorinstanz habe sich bei der Beurteilung der Erschliessung nur zur rechtlichen Seite geäußert und die tatsächlichen Verhältnisse ausser Acht gelassen. Sie habe sich lediglich auf eine kommunale technische Ausführungsnorm gestützt wie auch der Regierungsrat zuvor, habe sie sich nicht mit den Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt, dass die Vorgaben der VSS-Norm 40 291a "Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen" des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute für die Parkierung nicht (mehr) dem heutigen Standard entsprechen würden und nicht realistisch seien. Ebenso habe sich die Vorinstanz nicht ausreichend mit dem Umstand auseinandergesetzt, dass auf dem Grundstück Nr. xxx, V. _____ vor ca. 16 Jahren eine Bauabnahme stattgefunden habe. Mit diesem Vorgehen habe die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt.

E. 3.1

Unter Art. 29 Abs. 2 BV fällt das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel (BGE 127 I 54 E. 2b). Es handelt sich um ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht (vgl. BGE 138 V 125 E. 2.1 ; 134 I 140 E. 5.3 ; 127 I 54 E. 2b ; 126 I 97 E. 2b) im Sinne einer verfassungsmässigen Mindestgarantie (BGE 129 II 497 E. 2.2 mit Hinweisen; zum ganzen Urteil 2C_104/2013 / 2C_105/2013 vom 27. September 2013 E. 1).

E. 3.2

Nach der bundesgerichtlichen Praxis zur Begründungspflicht im Rahmen des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 BV) ist es nicht erforderlich, dass die Behörde sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Sie muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 141 IV 249 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Der Gehörsanspruch umfasst namentlich auch das Recht der betroffenen Person, sich vor Erlass eines in ihre Rechtsstellung eingreifenden Entscheides zur Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der angebotenen rechtserheblichen Beweismittel (vgl. BGE 133 I 270 E. 3.1). Dem Anspruch auf rechtliches Gehör lässt sich keine

allgemeine Pflicht der Behörde zur Abnahme aller angebotenen Beweise und zur Würdigung sämtlicher Argumente entnehmen. Die Abweisung eines Beweisantrags erweist sich namentlich als zulässig, falls die Verwaltungs- oder Gerichtsbehörde sich ihre Meinung aufgrund zuvor erhobener Beweise bereits bilden konnte und sie ohne Willkür in vorweggenommener, antizipierter Beweiswürdigung annehmen darf, die gewonnene Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht erschüttert (BGE 144 II 427 E. 3.1.3 ; 141 I 60 E. 3.3 ; 136 I 229 E. 5.3).

Die Beweiswürdigung, selbst wenn sie auf Indizien beruht, und die sich daraus ergebenden tatsächlichen Schlussfolgerungen stellen Tatfragen dar (BGE 133 V 477 E. 6.1 E. 3.2; 132 V 393 E. 3.3; Urteil 2C_353/2013 vom 23. Oktober 2013 E. 3.3). Solche sind unter dem beschränkten Gesichtswinkel der Willkür zu prüfen (vorne E. 2.2).

E. 3.3

Wie auch bereits der Regierungsrat verweist die Vorinstanz (E. 6.2 des angefochtenen Entscheids) auf dessen Beschluss Nr. 172 vom 11. November 2014, in dem sich dieser ausführlich mit der Erschliessung des Grundstücks auseinandergesetzt hat. Grundsätzlich ist zur Wahrung des Anspruchs auf rechtliches Gehör auch ein Verweis auf die Begründung in einem anderen Entscheid zulässig, wenn dessen Begründung ausreichend ist und durch das Gericht keine neuen rechtlichen und tatsächlichen Vorbringen zu beurteilen sind (vgl. BGE 142 II 20 E. 4.1).

Die Beschwerdeführerin war im Verfahren auf welches die Vorinstanz sowie der Regierungsrat verweisen, selber beschwerdeführende Partei, weshalb ihr die dort vorgebrachten Argumente bekannt waren und sie auch Einblick in die Akten hatte. Die Vorinstanz verweist sowohl mit präziser Nennung der fraglichen Erwägung auf die Ausführungen des Regierungsrates als auch auf den Beschluss Nr. 172 vom 11. November 2014. Ob sie sich dabei nicht mit der von der Beschwerdeführerin gewünschten Intensität mit ihren Argumenten bezüglich der faktischen Erschliessungssituation auseinandergesetzt hat, sondern sich auf die rechtliche Seite konzentriert hat, ist nicht ausschlaggebend. Es war der Beschwerdeführerin in der Folge auch so ohne Weiteres möglich, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten, weshalb keine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör vorliegt. Welche Aspekte der faktischen Erschliessung dabei ausser Acht gelassen sein sollen, nennt die Beschwerdeführerin nicht weiter. Die tatsächliche Situation auf ihrem Grundstück und insb. die Platzierung ihrer Parkplätze wurde jedenfalls ausführlich mit Plänen und Bildern belegt und die Vorinstanz hat in E. 5.3.2 die Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die tatsächlichen Gegebenheiten auf ihrem Grundstück ausführlich wiedergegeben. Nur hat sie diesen Aspekten nicht das gleiche Gewicht beigemessen wie die Beschwerdeführerin und gelangte zur Erkenntnis, dass aufgrund des bestehenden Fuss- und Fahrwegrechts auf der Parzelle der Beschwerdeführerin die Erschliessung des Nachbargrundstücks über dieses erfolgen soll. In diesem Vorgehen der Vorinstanz kann keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör erblickt werden. Der Beschwerdeführerin war es im Folgenden ohne Weiteres möglich, den Entscheid der Vorinstanz sachgerecht anzufechten.

Im Übrigen bedeutet die aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, ohnehin nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE

141 III 28 E. 3.2.4 S. 41 mit Hinweisen). Dies trifft u.a. auf die angebliche Bauabnahme zu, von welcher die Vorinstanz annimmt, sie habe nicht stattgefunden. Der Beschwerdeführerin ist es möglich, diesen Umstand als willkürliche Sachverhaltsfeststellung zu rügen, worauf im Folgenden einzugehen ist.

E. 4

Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin die Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz als willkürlich.

E. 4.1

Die Vorinstanz sei in willkürlicher Weise davon ausgegangen, dass die Erschliessung des Nachbargrundstücks Nr. yyy, V._____ über die Parzelle der Beschwerdeführerin erfolgen soll. Vielmehr sei es so, dass die U._____ strasse bereits an der östlichen Grenze des Nachbargrundstücks (Parzelle Nr. zzz) ende und auf der Parzelle der Beschwerdeführerin nicht weitergeführt werde. Die asphaltierte Fläche, auf welcher die Parkplätze liegen, stelle einen Teil ihres Vorhofs dar, welcher nicht als Fortführung der U._____ strasse zu qualifizieren sei, so die Beschwerdeführerin weiter. Das ergebe sich auch daraus, dass zwischen dem Ende des Vorhofs und der Grundstücksgrenze ihrer Parzelle noch ein Wiesenstück zu liegen käme. Dies sei sowohl der Vorinstanz als auch dem Regierungsrat entgangen, obschon dieser Umstand ohne Weiteres aus dem Grundbuchplan ersichtlich sei. Die offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz habe in der Folge zu einer willkürlichen Interessenabwägung und Verhältnismässigkeitsprüfung geführt.

E. 4.2

Wie die Gemeinde V._____ zutreffend ausführt, erscheint es aufgrund der Anordnung der fraglichen Parkplätze, die Errichtung einer asphaltierten Fläche bis zur nördlichen Grundstücksgrenze und die Weiterführung der asphaltierten Verkehrsfläche über die Parkplätze P1 und P2 hinaus, nicht als offensichtlich falsch, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, dass die U._____ strasse auf der Parzelle der Beschwerdeführerin weitergeführt wird. Dafür sprechen auch die Umstände, dass ein ordentlicher Strassenabschluss oder ein Wendepplatz gemäss Akten nicht bestehen. Es ist aber für den Ausgang des Verfahrens ohnehin unerheblich, ob die asphaltierte Fläche, auf welcher die Parkplätze liegen, als Vorhof zu qualifizieren ist und nicht als Fortführung der U._____ strasse, weshalb die Frage nicht abschliessend beantwortet werden muss. Von entscheidender Bedeutung ist alleine, ob das Grundstück Nr. yyy, V._____ über die Parzelle der Beschwerdeführerin erschlossen werden kann und die Erschliessung dieses Grundstücks als öffentliches Interesse neben der Durchsetzung der Bauvorschriften in die Interessenabwägung einzufließen hat. Darauf ist sogleich (E. 5.3) zurückzukommen.

E. 4.3

Im Weiteren stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, es habe im Jahre 2007 eine Bauabnahme stattgefunden, bei welcher die Gemeinde keine Beanstandungen genannt habe. Darauf sei die Vorinstanz nicht eingegangen.

Die Beschwerdeführerin kann für ihr Vorbringen allerdings keine Dokumente vorlegen und auch die Einwohnergemeinde V._____ führt aus, dass keine Bauabnahme stattgefunden habe. Unter diesen Umständen ist es nicht offensichtlich falsch, wenn die Vorinstanz - in Bestätigung des Beschlusses des Regierungsrates vom 11. August 2020 - davon ausgeht,

dass keine Bauabnahme stattgefunden hat. Selbst wenn es sich anders verhielte, wäre damit keineswegs erstellt, dass die Gemeinde tatsächlich die Markierung der Parkplätze in Widerspruch zur Baubewilligung genehmigt hätte, wodurch die Behebung des Mangels keine Auswirkungen auf das Verfahren zeitigen würde (vorne E. 2.2). Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme zutreffend ausführt, ist nirgends belegt, dass die Umgebungsarbeiten im Zeitpunkt der angeblichen Bauabnahme bereits abgeschlossen waren. Die Markierung der Parkplätze wurde unbestritten durch die Beschwerdeführerin erst im Nachhinein angebracht, woraus folgt, dass selbst wenn die Bauabnahme im Jahre 2007 tatsächlich stattgefunden hätte, sie keinen Beweis für die "Genehmigung" der Parkfelder durch die Baubehörden liefern würde. Im Weiteren spricht - wie die Gemeinde V._____ in ihrer Stellungnahme ausführt - auch der Umstand, dass eine solche Änderung der genehmigten Pläne einer nachträglichen Baubewilligung bedurft hätte, welche ebenfalls nicht vorhanden ist, für die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz.

E. 5

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, für die Anordnung der Behörde fehle es an einem öffentlichen Interesse, weil die Nachbarsparzelle Nr. yyy, V._____ nicht über die U._____ strasse erschlossen werden könne. Die Ausführung der umstrittenen Parkplätze sowie der Sickerböschung entspreche zwar nicht ganz den bewilligten Bauplänen, es handle sich dabei aber um unerhebliche Abweichungen. Zudem seien die verkleinerten Parkplätze für moderne Grossfahrzeuge ungeeignet und könnten nicht mehr ordnungsgemäss genutzt werden. Eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei folglich nicht verhältnismässig.

E. 5.1

Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Beschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen ihres Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist (vgl. BGE 145 I 156 E. 4.1 ; 140 I 2 E. 9.2.2 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Befugnis der Behörden, im Fall einer rechtswidrig errichteten bzw. genutzten Baute innerhalb der Bauzone die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen, im Interesse der Rechtssicherheit grundsätzlich auf 30 Jahre beschränkt (BGE 147 II 309 E. 5; 136 II 359 E. 7; je mit Hinweisen). Auch vorher kann die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten jedoch nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Überdies können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen, oder diese kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein (BGE 136 II 359 E. 6).

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann zudem unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt

hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6, insbesondere E. 6.4 mit Hinweis). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt (Urteile 1C_590/2021 vom 13. Februar 2023 E. 8.1; 1C_180/2021 vom 19. August 2021 E. 6.1).

E. 5.2

Die Vorinstanz stellte verbindlich fest, dass die Beschwerdeführerin die beiden linksseitigen Parkplätze P2 und P3 um knapp 50 cm zu breit markierte (2.77 m resp. 2.78 m statt 2.30 m). Den Parkplatz beim Hauseingang (P1) markierte sie hingegen ca. 20 cm zu schmal (2.28 m statt 2.50 m), unterliess es aber zugleich, die Sickerböschung bei der Eingangstreppe leicht zurückzusetzen, weshalb diese nur 5.25 m statt 6.00 m von der Grundstücksgrenze entfernt liegt. Aufgrund der fraglichen Markierungen weist die U._____ strasse entlang der Parkflächen nicht wie bewilligt eine Breite von 3.50 m auf, sondern lediglich noch ungefähr 3.00 m. Die Bauausführung widerspricht damit den genehmigten Plänen.

E. 5.3

Die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands erblickte die Vorinstanz in der Erschliessung der Nachbarsparzelle Nr. yyy, V._____. Art. 69 des Baureglements der Gemeinde V._____ vom 18. Mai 2003 (nachfolgend: BauR V._____), der den bundesrechtlichen Erschliessungsbegriff von Art. 19 RPG (SR 700) konkretisiere, verlange für Gebiete mit weniger als 20 Wohneinheiten eine Mischverkehrsfläche von mindestens 3.50 m Breite als hinreichende Zufahrt. Durch die rechtswidrig erstellten Parkplätze der Beschwerdeführerin könne die vorausgesetzte Mindestbreite nicht mehr eingehalten und die Nachbarsparzelle nicht hinreichend erschlossen werden. Ohnehin bestehe jedoch an der rechtmässigen Erstellung der bewilligten Parkplätze ein öffentliches Interesse, handle es sich bei diesen um bewilligungspflichtige Bauten. Die Bewilligungspflicht diene dazu, sämtliche Interessen des Planungs-, Bau- und Umweltrechts verwirklichen zu können und setze eine korrekte Umsetzung der Baubewilligungen voraus. Dies diene auch der rechtsgleichen Anwendung und Durchsetzung der Bauvorschriften (vgl. dazu Urteil 1C_318/2019 vom 31. August 2020 E. 6.2).

E. 5.3.1

Die Beschwerdeführerin bestreitet das Bestehen eines öffentlichen Interesses hinsichtlich der Erschliessung des Nachbargrundstücks. Bei Strassenbauten könne das öffentliche Interesse nur dann bejaht werden, wenn es mehrere Grundstücke zu erschliessen gelte oder die Erschliessung im Hinblick auf die Schaffung einer grösseren Zahl von Wohnstätten erfolge. Vorliegend gehe es nur um die angebliche Erschliessung eines Grundstücks, die nicht im öffentlichen Interesse stehe. Es bestehe zwar eine zivilrechtliche Dienstbarkeit auf ihrem Grundstück, deren Auslegung benötige jedoch zwingend eine Beurteilung eines Zivilgerichts. Die vorfrageweise Auslegung durch die Vorinstanz, welche die Auffassung des Regierungsrats bestätigt habe, sei willkürlich.

E. 5.3.2

Formell rechtswidrige Bauten, die nachträglich nicht bewilligt werden können, müssen grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen), womit unabhängig von der Erschliessungssituation ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands besteht.

Die Erschliessung von Bauzonen wiederum ist eine Aufgabe, die grundsätzlich im öffentlichen Interesse liegt. Dies geht ohne Weiteres aus Art. 19 Abs. 2 RPG hervor. Dabei hängt das öffentliche Interesse an der Erschliessung von Bauland nicht von einer Mindestzahl von Einzelinteressen ab. Vielmehr liegt die Erschliessung eingezonten Baulandes dessen ungeachtet, wie viele Grundeigentümer von dieser raumplanerischen Massnahme profitieren, im öffentlichen Interesse. Anders zu entscheiden würde bedeuten, dass einzelne unerschlossene Parzellen mitten im bereits überbauten Baugebiet allenfalls nicht ihrer Bestimmung zugeführt werden könnten. Dies würde der haushälterischen Nutzung des Bodens zuwiderlaufen (Art. 75 Abs. 1 BV , Art. 1 Abs. 1 RPG ; Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.2.2).

E. 5.3.3

Dadurch ist ein öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands auf der Zufahrtsstrasse auch unter dem Blickwinkel der Erschliessung von Bauland ausgewiesen, ungeachtet davon, wie die Dienstbarkeit konkret auszulegen ist. Selbst wenn sich diese als ungenügend erweisen sollte, bestünde das öffentliche Interesse an der Erschliessung der eingezonten Nachbarparzelle weiter. Der Gemeinde würde für eine solche Situation über weiterreichende Mittel als die Anordnung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügen, um dieses ausgewiesene öffentliche Interesse sicherzustellen (Art. 28 Abs. 4 und 5 BauR V. _____).

Für das Bestehen eines öffentlichen Interesses an der Erschliessung des Nachbargrundstücks braucht nicht weiter auf die einzelnen möglichen Varianten eingegangen werden. Diese sind unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeitsprüfung näher zu beleuchten. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin das öffentliche Interesse nicht nur an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an sich besteht, sondern auch an der Sicherstellung einer hinreichenden Erschliessung der eingezonten Nachbarsparzelle.

E. 5.4.1

Gemäss Grundbucheintrag lastet auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin ein "Fuss- und Fahrwegrecht, ohne Mitunterhalt (solange Landwirtschaft) " zugunsten der Parzelle Nr. yyy, V. _____. Die Vorinstanz geht unter Auslegung der Dienstbarkeit deshalb davon aus, dass eine Erschliessung über diese bestehende Zufahrt möglich ist, wenn die gemäss Art. 69 BauR V. _____ vorgesehene Breite von 3.5 m eingehalten wird. Mit anderen Worten ist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands grundsätzlich geeignet, das öffentliche Interesse an der Erschliessung der Parzelle Nr. yyy, V. _____ zu erreichen. Gemäss Vorinstanz erscheint eine Erschliessung über das Grundstück als wahrscheinlich und werde von der Gemeinde V. _____ auch offensichtlich beabsichtigt. An der Eignung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zur Erschliessung der eingezonten Nachbarsparzelle ergibt sich zudem auch keine grundlegende Änderung, wenn die vorgenommene Auslegung der Dienstbarkeit von einem Zivilgericht anders ausgelegt würde. Die Gemeinde verfügt noch über weitere Möglichkeiten, um die Zufahrt über das

Grundstück der Beschwerdeführerin sicherzustellen (Art. 28 Abs. 4 und 5 BauR V. _____), welche aber ebenfalls bedingen, dass die Fahrbahnbreite von 3.50 m eingehalten wird.

Wie auch die Vorinstanz zutreffend bemerkt hat, ist im vorliegenden Verfahren schliesslich keine abschliessende Prüfung der Erschliessungssituation vorzunehmen. Eine solche wird vielmehr im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf der Nachbarsparzelle zu prüfen sein, insb. ob die von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Erschliessung über ein anderes Grundstück als ihres zu erfolgen hat. Was dabei als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen ab, wobei sich die einzelnen Anforderungen im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis ergeben, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Zur Beurteilung, ob die fragliche Zufahrt das Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 136 III 130 E. 3.3.2 S. 135 f.).

Unter diesen Umständen reicht es vorliegend aus, wenn die von der Baubehörde gewählte Massnahme geeignet ist, das angestrebte öffentliche Interesse zu erreichen. Eine solche Eignung kann dem Rückbau der Parkplätze auf den bewilligten Zustand nicht abgesprochen werden. Werden diese in den rechtmässigen Zustand zurückgeführt, ist eine Erschliessung der Parzelle Nr. yyy, V. _____ über die U. _____ und das Grundstück der Beschwerdeführerin möglich.

E. 5.4.2

Mildere Massnahmen, welche zur Erreichung der vorliegend verfolgten öffentlichen Interessen als ebenso geeignet erscheinen, sind nicht ersichtlich. Die verschiedentlich durch die Beschwerdeführerin aufgeworfene Möglichkeit der Erschliessung über andere Grundstücke und Strassen bedingten die Erstellung wesentlich längerer Zufahrtswege zur Nachbarsparzelle und stünden - laut Gemeinde V. _____ - zudem in Widerspruch zur bestehenden Zonenordnung.

Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen zum Schluss gelangt, die Wiederherstellungsverfügung erweise sich sowohl als geeignet als auch erforderlich, um das öffentliche Interesse an einer hinreichenden Erschliessung der gemeindeeigenen Bauzone zu verwirklichen, ist dies entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin nicht willkürlich.

E. 5.4.3

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist der Beschwerdeführerin schliesslich auch zumutbar. Dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Erschliessung eines eingezonten Grundstücks und der Durchsetzung der baurechtlichen Normen stehen seitens der Beschwerdeführerin keine erheblichen privaten Interessen entgegen.

E. 5.4.3.1

Gemäss Vorinstanz bestehen für die Beschwerdeführerin zwei genehmigungsfähige Varianten, den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen: Zum einen besteht die Möglichkeit, die beiden hinteren Aussenparkplätze (P2 und P3) auf das zulässige Mass zu reduzieren und den vorderen Aussenparkplatz (P1) vollständig aufzuheben. Für diesen Fall hat sich die Architekturbüro J. _____ AG bereit erklärt, der Beschwerdeführerin als Ersatz für den verlorenen Parkplatz ihren Parkplatz in der Einstellhalle kostenlos

abzutreten. Zum anderen besteht auch die Möglichkeit, die Sickerböschung plangemäss zurückzusetzen, sodass auch der Aussenparkplatz P1 beibehalten werden könnte. In beiden Fällen besteht für die Beschwerdeführerin die Möglichkeit, weiterhin drei Besucherparkplätze zu behalten, welche den Anforderungen der VSS-Norm 40 291a entsprechen.

E. 5.4.3.2

Selbst wenn die Ausführungen der Beschwerdeführerin zutreffend sein sollten, wonach der zusätzliche Parkplatz in der Einstellhalle aufgrund der Zuteilung nicht für grössere Autos tauglich und ihr eine solche Einschränkung auch nicht zumutbar sei, so kann sie dennoch ohne grösseren Aufwand die Sickerböschung in den ursprünglich genehmigten Zustand zurückversetzen und sich auf diese Weise drei Aussenparkplätze erhalten. Wenn sie das ebenfalls nicht möchte, würde gemäss den genehmigten Planunterlagen auch noch die Möglichkeit bestehen, einen weiteren Besucherparkplatz parallel zur Grundstücksgrenze der Bauparzelle Nr. yyy, V._____ zu erstellen, um somit drei Aussenparkplätze zur Verfügung zu haben. Allerdings wäre der Beschwerdeführerin auch ein Verzicht auf einen Parkplatz zumutbar. Wie die Gemeinde V._____ unter Verweis auf Art. 59 Abs. 1 BauR V._____ zutreffend ausführt, ist die Erstellung von Aussen- oder Besucherparkplätzen nicht zwingend.

E. 5.4.3.3

Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, nach einem Rückbau der Parkplätze in den gemäss Bauplänen bewilligten Zustand könnten diese nicht mehr ordnungsgemäss genutzt werden, weil die zugelassenen Autos immer breiter würden, trifft dies nicht zu. Mit einer vorgesehenen Breite von 230 cm (P2 und P3) respektive 250 cm (P1) entsprechen sie immer noch der VSS-Norm 40 291a, welche vorliegend als Orientierungshilfe beizuziehen ist (vgl. Urteil 1C_175/2016 vom 7. März 2019 E. 3.1). Zudem sind die Parkplätze P2 und P3 bei einer Verkleinerung nicht schmaler als P1 in seiner bestehenden Form. Dessen Verkleinerung hat die Beschwerdeführerin ohne Weiteres in Kauf genommen, als sie die Sickerböschung nicht den Plänen entsprechend umgesetzt hat. Es ist schon deshalb wenig glaubwürdig, wenn die Beschwerdeführerin eine Parkplatzbreite von 230 cm als unbrauchbar erachtet.

E. 5.4.4

Im Weiteren kann sich die Beschwerdeführerin auch nicht auf ihren guten Glauben berufen. Gemäss Vorinstanz habe die Architekturbüro J._____ AG (Bauherrin und Architektin) stets gewusst, dass bei den Aussenparkplätzen für die Erschliessung der Nachbarsparzelle eine Strassenbreite von 3.50 m erhalten bleiben müsse. Die Beschwerdeführerin hat sich das Wissen der Bauherrin um die notwendige Strassenbreite anzurechnen. Soweit sie behauptet, bei der Aussage der Architekturbüro J._____ AG handle es sich um eine reine Schutzbehauptung im Eigeninteresse, belässt sie es bei rein appellatorischen Ausführungen. Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für eine fehlende Glaubwürdigkeit und die Vorinstanz hat sich nicht in willkürlicher Weise auf diese Aussage abgestützt.

Die Parkplätze wurden in der Folge von den Stockwerkeigentümern in Eigenregie markiert, ohne bei der Bauherrin oder den Bewilligungsbehörden nachzufragen, ob eine solche Änderung zulässig sei. Aus den Baueingabeplänen ist zudem die zulässige Parkplatzbreite ersichtlich und aufgrund des im Grundbuch eingetragenen Fuss- und Fahrwegrechts konnte die Beschwerdeführerin auch davon ausgehen, dass eine spätere Erschliessung der

Nachbarsparzelle über ihr Grundstück im Bereich des Möglichen liegt. Unter all diesen Umständen ist nicht davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin in gutem Glauben angenommen hat, die zu breit erstellten Parkplätze und der Verzicht auf das Zurückversetzen der Sickerböschung stehe im Einklang mit der Baubewilligung. Eine solche Annahme ist mit der ihr zumutbaren Aufmerksamkeit und Sorgfalt nicht vereinbar.

Da die Beschwerdeführerin die baulichen Massnahmen nicht gutgläubig vorgenommen hat, muss sie daher in Kauf nehmen, dass das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands stärker gewichtet wird als ihre privaten Interessen.

E. 5.4.5

Da sich auf den Vertrauensschutz nur berufen kann, wer selbst im guten Glauben handelte, d.h. annahm und unter Anwendung zumutbarer Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung sei rechtmässig bzw. sei mit der Baubewilligung in Einklang (BGE 136 II 359 E. 7, 7.1. und 8.3 mit Hinweisen; Urteile 1C_572/2020 vom 30. November 2021 E. 8.1 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016 E. 3.1; vgl. auch BGE 147 II 309 E. 5.6), steht der Beschwerdeführerin auch diese Möglichkeit nicht offen.

Eine Bauabnahme durch die Gemeinde ist, wie gesehen (vorne E. 4.3), nicht dokumentiert und ohnehin haben die Baubehörden den baurechtswidrigen Zustand nicht über Jahre hinweg geduldet. Nachdem der Regierungsrat mit Entscheid vom 11. November 2014 - auf Beschwerde der Beschwerdeführerin hin - festgestellt hat, dass keine Ausnahmegewilligung für die Erschliessung der Nachbarsparzelle erteilt werden könne, wenn die Strasse zu schmal sei, hat die Gemeinde V._____ ohne weitere Verzögerung auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hingewirkt.

E. 5.4.6

Auch wenn die Abweichung von den ursprünglich bewilligten Parkplätzen in ihren Ausmassen nicht als gravierend bezeichnet werden kann, handelt es sich vorliegend trotzdem nicht um eine bloss unbedeutende Abweichung von der Baubewilligung. Die Fahrbahnbreite zur Erschliessung der Parzelle muss notwendigerweise 3.50 m und nicht bloss 3.00 m betragen, andernfalls eine Erschliessung des eingezonten Nachbargrundstücks nicht möglich ist. Neben dem Schutz der baulichen Ordnung besteht somit ein erhebliches zusätzliches öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Dieses überwiegt die privaten Interessen der Beschwerdeführerin, welche nicht auf die Besucherplätze in der aktuell markierten Grösse angewiesen ist und den rechtmässigen Zustand ohne grösseren Aufwand wiederherzustellen vermag.

Folglich verletzte die Vorinstanz das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht, wenn sie die öffentlichen Interessen an den angeordneten Rückbaumassnahmen gegenüber den privaten Interessen der Beschwerdeführerin als überwiegend qualifizierte. Die Beschwerde erweist sich auch insoweit als unbegründet.

E. 6

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den kantonalen Baubehörden und der Einwohnergemeinde V._____ stehen keine Parteientschädigungen zu (Art. 68 BGG).

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