

# GR\_GERICHTE PVG 2004 23 vom 14. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PVG\\_2004\\_23](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2004_23)

FR: GR\_GERICHTE PVG 2004 23 du 14 février 2026

IT: GR\_GERICHTE PVG 2004 23 del 14 febbraio 2026

## Erwägungen

### E. 1

Wie das Bundesgericht im oben erwähnten Urteil 1P.512/ 2002 unter Ziff. 2.3 der Erwägungen verbindlich festhielt, ist die Regelung von Art. 42 KRG auch in einem nachträglich durch-

10 / 23 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2004 119 geführten Quartierplanverfahren grundsätzlich mit der Eigentums- garantie (Art. 26 BV) vereinbar. Diese Vorschrift laufe darauf hin- aus, dass die Gemeinde privat erstellte Strassen, die allein der Quartiererschliessung dienen, nachträglich enteignen könne, wenn die übrigen Voraussetzungen [gesetzliche Grundlage; über- wiegendes öffentliches Interesse; Wahrung des Prinzips der Ver- hältnismässigkeit] für diese Massnahme erfüllt seien. Eine Ent- schädigungspflicht entfalle dann, wenn die Enteignung die Nut- zungsmöglichkeiten der Berechtigten nicht einschränke und die Unterhaltspflichten auf die Gemeinde übergingen. Diese Voraus- setzungen seien vorliegend erfüllt für den Fall des Eigentumsent- zugs, weshalb das Verwaltungsgericht [im Urteil R 00 136A/137A] eine Entschädigungspflicht der Gemeinde zu Recht verneint habe. Für den Fall einer Dienstbarkeitslösung (bei der die Gemeinde den Strassenunterhalt nicht mehr gewährleisten würde) wäre indes neu zu entscheiden. – Diese höchstrichterlichen Vorgaben bedeu- ten, dass an den Erwägungen im angefochtenen Verwaltungsge- richtsurteil betreffend Verneinung einer Entschädigungspflicht der Gemeinde (Ziff. 4, S. 13 ff.) im Wesentlichen unverändert festge- halten werden darf, sofern die noch vorzunehmende Güterabwä- gung der gegenseitig auf dem Spiele stehenden Interessen an den Strassenparzellen Nr. 215 und 1957 zwischen den einzelnen Grundeigentümern [= privates Interesse an der Beibehaltung ge- wisser Eigentumsrechte, was durch die Einräumung von Dienst- barkeiten möglich bliebe] und der Gemeinde [= öffentliches Inte- resse an der Überführung des vollen bzw. uneingeschränkten Eigentums] im Resultat ergeben sollte, dass letztere Interessen eindeutig überwiegen würden.

### E. 2

a) Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichts fordert das öffentliche Interesse an einem Werk unter anderem, dass dieses auf möglichst zweckmässige Weise erstellt wird. Das gilt nicht bloss in technischer Hinsicht, sondern es müssen auch die rechtlichen Belange so ausgestaltet sein, dass das Gemeinwe- sen nicht mit unverhältnismässigen Lasten und Kosten beschwert wird (BGE 90 I 331; ZBl 73/1972 S. 20). Der Grundsatz der Notwen- digkeit des Eingriffs bedeutet aber nicht, dass nur gerade der zur Verwirklichung des Bauwerkes unbedingt erforderliche Eingriff ins Eigentum zulässig ist, sondern auch der zur zweckmässigen (d.h. wirtschaftlichen, rationellen und aus Gründen der Rechtssicherheit auf Dauer einheitlich ausgerichteten) Realisierung und Fortfüh- rung eines Bauwerkes notwendige Eingriff gestattet ist. Darin liegt noch keine Missachtung der gebotenen

restriktiven Handhabung

10 / 23 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2004 120 staatlicher Eigentumsbeschränkungen. Das Prinzip der Verhältnismässigkeit erschöpft sich jedoch nicht in dem Erfordernis, dass der Eingriff in die Eigentumsrechte zur Erreichung des verfolgten Zwecks nötig sein muss, sondern verlangt auch eine Abwägung der im konkreten Fall einander gegenüberstehenden öffentlichen und privaten Interessen. Je gewichtiger das öffentliche Interesse an einer Eigentumsbeschränkung ist, desto mehr tritt das private Interesse an der Erhaltung des Grundeigentums in den Hintergrund (BGE 99 Ia 477 E.4b).

b) Bei Strassenbauten kann das öffentliche Interesse nur bejaht werden, wenn es mehrere Grundstücke zu erschliessen gilt oder die Erschliessung im Hinblick auf die Schaffung einer grösseren Anzahl von Wohnstätten erfolgt (BGE 114 Ia 343 E. 3b). Die zweckmässige Erschliessung von Bauland gehört heute zweifelsfrei zu denjenigen Aufgaben, die im öffentlichen Interesse liegen und damit von den Gemeinwesen zu erfüllen sind. Dies trifft selbst dann zu, wenn der Bau und Unterhalt einer Erschliessungsstrasse zugleich auch noch die Privatinteressen der Anstösser befriedigt. Ferner besteht auch ein öffentliches Interesse der Gemeinde an einer genügenden und zweckmässigen Zufahrt zu einer rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzone bzw. zu einem künftigen Wohnsiedlungsgebiet mit Rücksicht auf die öffentlichen Dienste, wie z.B. Spitaltransporte, Brandschutz, Kehrrichtabfuhr, Schneeräumung usw., die jede Gemeinde ihren Einwohnern bzw. Quartierplangossen zur Verfügung zu stellen hat. Diese sind darum auf eine zuverlässige und ganzjährig benutzbare Strassenanlage angewiesen (vgl. BGE 98 Ia 48 E. 3). Unter dem genau gleichen Blickwinkel gilt es im Einzelfall zu prüfen, ob sich die soeben erwähnten Ziele vernünftigerweise nur mit der Übertragung des Strasseneigentums an die Gemeinde verwirklichen lassen, oder ob sich jener öffentliche Zweck auch bloss mit der Einräumung privater Dienstbarkeiten bzw. einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung erreichen liesse.

c) Zunächst sei in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf verwiesen, dass die nach dem Bundesgerichtsurteil geführten Einigungsversuche zwischen den Rekursparteien per Ende 2003 betreffend Inhalt und Umfang der Einräumung einer (öffentlichen-rechtlichen) Dienstbarkeit allesamt gescheitert sind und daher erneut eine gerichtliche und das Verfahren definitiv erledigende Streitentscheidung unerlässlich geworden ist. Ausgangspunkt für die noch zu vollziehende Interessenabwägung müssen die schon in VGU R 00 136A/137A auf Seite 12 (E. 3d) er-

10 / 23 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2004 121 wähten Überlegungen sein, wonach die Nutzungserweiterung des bisherigen Strassennetzes [Einbezug der Parz. 215 und 1957; wie im Erschliessungsplan von 1975 erstmals aufgeführt und im GEP von 1992 / 93 bzw. im Einleitungsbeschluss von 1995 / 96 bestätigt] zum Vorteil der Allgemeinheit geradezu beispielhaft vom öffentlichen Interesse an einer möglichst zweckmässigen, zuverlässigen und dauerhaften Erschliessung der dort bereits bestehenden Siedlungsgebiete gedeckt sei. Nach herrschender Gerichtspraxis sei unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit eines derartigen öffentlichen Widmungsaktes schon mehrfach entschieden worden, dass die Ausscheidung von eigenständigen Strassenparzellen durch die Gemeinden für die Erschliessung von grösseren, zusammenhängenden Quartierplangebieten nicht zu beanstanden sei, sofern sie die beste und zwecktauglichste Massnahme darstelle, um die Baugebieterschliessung endgültig zu regeln und auch für die Zukunft zu garantieren. Die Rechtmässigkeit und Vertretbarkeit der Schaffung gemeindeeigener Zufahrten in Teile einzelner, zur Überbauung freigegebener

Gemeindegebiete sei bei Vorliegen rechtsgenügender Erschliessungspläne darum stets befürwortet und geschützt worden. Gleich verhalte es sich auch im Einzelfall, nachdem die Gemeinde zur Zweckmässigkeit und Streckenführung schon ausführlich in ihren Erschliessungsplänen Stellung bezogen habe. d) Anknüpfend an diese Vorgaben ist das Gericht unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und der gesamten Entstehungsgeschichte zur Überzeugung gelangt, dass die öffentlichen Interessen der Gemeinde an der Übernahme der strittigen Strassenanlagen zu Eigentum höher wiegen als die privaten Interessen der Rekurrenten an einer Dienstbarkeitslösung. Dies deshalb, weil es sich beim Strassenkörper Nr. 215 eindeutig um ein Element der Grob- und nicht lediglich der Feinerschliessung für das längst rechtskräftig einzonierte Siedlungsgebiet handelt. Die Schaffung einer hinreichenden Erschliessung für derartige Baugebiete ist laut Art. 19 RPG im Kern eine Bundesaufgabe, deren Vollzug der öffentlichen Hand obliegt. In diesem Sinne trifft die Gemeinde hier (mangels gleichwertiger Erschliessungsalternativen) sogar eine raumplanerische Verpflichtung, endlich (nach über 30 Jahren) für eine zuverlässige und dauerhafte Erschliessung des genannten Baugebiets zu sorgen. Eine Dienstbarkeitslösung, womit letztlich eine Beschränkung des Kreises der Strassenbenutzer bezweckt werden sollte, muss dagegen bereits aus Praktikabilitätsgründen verworfen werden. Wie aus den Akten hervorgeht,

10 / 23 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2004 122 besteht im Teilgebiet O. (nebst den vier bestehenden Wohnhäusern auf den Parz. Nrn. 176 –179) räumlich Platz für mindestens weitere 60 –70 neue Wohneinheiten. Ein solch grosses Baugebiet verlangt jedoch auch rechtlich (nicht nur faktisch) nach einer einwandfreien und allgemein zugänglichen Strassenerschliessung. Eine Dienstbarkeitslösung wäre bei dieser Grössenordnung (Bau- landfläche der bislang noch unüberbauten Parz. 170 ungefähr 17 800 m<sup>2</sup>) und der damit in Zukunft zu erwartenden Vielzahl von Hauseigentümern bzw. Stockwerkeigentümern offenkundig weder zweckmässig noch wirtschaftlich vertretbar. Bei einer Dienstbarkeitsvariante wären unlösbare und schwierige Abgrenzungsprobleme vorprogrammiert, da der gesamte Besucherverkehr, der öffentliche Not- und Dienstverkehr usw. für alle (künftigen und derzeitigen) Anwohner auf privatrechtlicher Basis noch im Grundbuch eingetragen werden müsste, was wegen des damit verbundenen Administrativaufwands längerfristig sicherlich nicht sinnvoll wäre und im Resultat zu unübersichtlichen, unzumutbaren (da nicht mehr seriös überprüfbar) Zuständen führen würde. Hinzu kommt, dass der Gemeinde so ein nicht mehr vertretbarer Mehraufwand entstünde, weil sie sich bei einem Wechsel der bisherigen Grundeigentümer oder bei der allfälligen Verweigerung einer Dienstbarkeit gegenüber bestimmten Rechtsnachfolgern stets noch selbst um die Sache kümmern müsste. An diesen Feststellungen vermögen die Bedenken der Rekurrenten (keine Kontrolle mehr über künftige Nutzungserweiterungen; Vermeidung unnötiger, publikumsträchtiger und verkehrsintensiver Grossanlässe [Mountainbike-Veranstaltungen, Ski-Events, Personal- und Materialtransporte und dgl.]) nichts zu ändern, da sie zum einen seit Frühling 1998 gar nicht mehr aktuell sind (Verzicht auf Golfplatzzone im Naherholungsgebiet L.) oder sonst bereits anderweitig durch kreisamtliche Fahr- und Parkverbote befriedigend gelöst wurden (griffige Regelung für Parkierungswildwuchs W.). Soweit die Rekurrenten eine inakzeptable Ausweitung der zonenkonformen Wohnnutzung im Baugebiet O. befürchteten, sind sie den Nachweis solcher Exzesse oder Missbräuche bereits im Ansatz schuldig geblieben. Sie verkennen dazu besonders, dass auch die Gemeinde auf qualitativen Tourismus setzt und sich des Wertes und der Schutzwürdigkeit ihrer einzigartigen Naherholungsgebiete mit vielen

schönen Wanderrouten entlang der gesamten nördlichen Talseite durchaus bewusst ist. Um diese Werte auch längerfristig zu sichern, ist es aber gerade nötig, die Strassenhoheit uneingeschränkt auf die Gemeinde zu übertragen. Abgesehen da-

10 / 23 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2004 123 von, dass der Unterhalt und die Schneeräumung öffentlicher Verkehrsanlagen nach Art. 5 des kommunalen Strassengesetzes (StrG) – nicht wie bisher nur faktisch, sondern auch rechtlich – ausschliesslich Sache der Gemeinde würde und damit der Gemeindegebrauch an den strittigen Strassenkörpern jedermann ab sofort unentgeltlich zur Benützung offen stünde (Art. 2 Abs. 2 StrG), gilt es diesbezüglich vor allem auf die Schranke laut Art. 2 Abs. 3 StrG zu verweisen, wonach besondere Aktivitäten (gesteigerter Gemeindegebrauch) auf dem ganzen Strassennetz jetzt schon nur mit Bewilligung des Gemeindevorstands zulässig sind. Mit der Übertragung der Strassenhoheit auf die Gemeinde würden allfällige Doppelspurigkeiten zum vornherein im Keime erstickt und die Verantwortung der Gemeinde für Sonderbewilligungen gegenüber potentiellen Gesuchstellern transparenter gemacht, was im Interesse einer einheitlichen Ausnahmeregelung für alle Beteiligten von Nutzen ist. e) Was die Eigentumsübertragung der zweiten Strasse (Parz. 1957) an die Gemeinde im Quartierplangebiet M. betrifft, gilt es im Einklang mit den Erwägungen im Bundesgerichtsurteil (Ziff.

### **E. 2.2**

S. 7 unten) vorab festzuhalten, dass die Erschliessungen der dort gelegenen Baugrundstücke damals (meist vor mehr als 30 Jahren) rechtlich auf privater Basis mit Dienstbarkeiten abgesichert wurden. Dieser Umstand ändert aber nichts daran, dass heute über diese private Quartierstrasse unwiderlegt gut 55 (vorwiegend bewohnte) Grundstücke erschlossen sind und die oben unter lit. 2 d) angeführten Gründe für einen Eigentumsentzug zu Gunsten der Gemeinde genau gleich wie bei der Strassenparzelle Nr. 215 als sachlich gerechtfertigt und verhältnismässig angesehen werden dürfen. Dies trifft bei der Parzelle Nr. 1957 umso mehr zu, als die übrigen Verbindungsstrassen innerhalb desselben Quartierplangebiets längst ins Eigentum der Gemeinde überführt wurden (vgl. VGE 99 /46) und somit auch das Gebot einer egalitären Behandlung aller Quartierplangenosser nun endlich eine vorbehaltlose und volle Eigentumsübertragung an die Gemeinde fordert. Was die privaten Strasseneigentümer hiergegen vorbringen, vermag nicht zu überzeugen, zumal sich für sie an der bisherigen Nutzungsmöglichkeit der besagten Quartierstrasse keinerlei neuen Einschränkungen ergäben. Im Gegenteil: Durch die Beibehaltung des Eigentums an jener wichtigen und häufig frequentierten Verbindungsstrasse müssten sie künftig selbst finanziell für die Schneeräumung und den bekanntermassen teuren Strassenunterhalt aufkommen.

10 / 23 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2004 124 f) Zusammengefasst ergibt sich, dass kein besonders schützenswertes Interesse der Grundeigentümer auszumachen ist, welches einen Verbleib der Verfügungsmacht an den ihnen gehörenden Wegparzellen Nrn. 215 und 1957 noch rechtfertigen könnte. Der Eigentumsentzug der Strassen durch die Gemeinde erweist sich damit als rechtens und verhältnismässig.

### **E. 3**

a) Zur Frage der Entschädigungspflicht sei noch einmal kurz dargetan, dass entscheidend dafür sein muss, ob die Rekurrenzen durch den Eigentumsentzug der Gemeinde gesamthaft einen Minderwert ihrer Liegenschaften hinnehmen müssten oder umgekehrt

gar einen Mehrwert erzielen. Eine allfällige Entschädigung würde also voraussetzen, dass die betroffenen Quartierplan- genossen durch die Überführung der beiden Strassenkörper ins Eigentum der Gemeinde wirtschaftlich schlechter gestellt würden, als sie es ohne die kritisierte Landabtretung jener Bodenstreifen gewesen wären. Dies trifft im Einzelfall klarerweise nicht zu. b) Aus dem technischen Bericht vom 20. Mai 1998 zum Voll- zug der Quartierplanung M. geht sachdienlich hervor, dass der Ko- stenanteil für den Bau der Strassenparz. 1957 (Verkehrsfläche 985 m<sup>2</sup>) wie auch der daran anschliessenden Privatstrasse Parz. 215 (Fläche 995 m<sup>2</sup>) jeweils rund Fr. 28 000.– betrug. Die Absicht, jene Strassenstränge ins Eigentum der Gemeinde zu überführen, wurde schon darin in Aussicht gestellt. Gleichzeitig wurde kundge- tan, dass die Gemeinde künftig als Gegenleistung für den Ausbau, die Sanierung und damit auch für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Strassen aufkommen werde. Zu den auf die Grun- deigentümer entfallenden Ausgleichskosten wurden im Anhang 6 zum Fachbericht die bereits in VGU R 00 136A/137A erwähnten Be- rechnungen (S. 16) angestellt, worauf an dieser Stelle verwiesen sei. c) Nebst der Tatsache, dass es sich bei diesen Strassen- strängen seit den 70-er Jahren nicht mehr um Bauland, sondern ausschliesslich um Verkehrsflächen zur Erschliessung der angren- zenden Baugrundstücke gehandelt hatte, fällt dazu weiter ins Ge- wicht, dass sich am bisherigen Verwendungszweck der Strassen auch durch den Eigentumswechsel nichts ändern wird. Entgegen den Befürchtungen der Rekurrenten werden ihnen damit keine existenziellen Machtbefugnisse hinsichtlich der Erschliessung ih- rer längst überbauten Liegenschaften oder andere beachtens- werte Rechte bezüglich der Mitbenutzung ihrer Zufahrtsstrassen entzogen. Die Strassenparzellen 215 und 1957 werden unbestrit- ten weiterhin nur und ausschliesslich zu diesem einzigen Zweck

10 / 23 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2004 125 genutzt. Ein Abwägen der gegenseitigen Vor- und Nachteile ergibt letztlich eine ausgeglichene Bilanz, was bedeutet, dass hier am Grundsatz der Schadloshaltung des planenden Gemeinwesens gestützt auf Art. 42 Abs. 1 KRG festzuhalten ist. Von einer Entschä- digung in Geld ist daher abzusehen. d) Daraus folgt, dass die angefochtenen Einspracheent- scheidungen der Gemeinde vom 25./ 27. Oktober 2000 allesamt recht- mässig und haltbar sind, was zur Abweisung der dagegen erhobenen Rekurse führt. R 00 137B Urteil vom 1. April 2004

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