

# GR\_GERICHTE R 2015 84 vom 16. Februar 2016

GR Gerichte, 2016-02-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2015\\_84](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2015_84)

FR: GR\_GERICHTE R 2015 84 du 16 février 2016

IT: GR\_GERICHTE R 2015 84 del 16 febbraio 2016

## Regeste

öffentliches Notwegrecht | Baurecht

## Erwägungen

### E. 5

Am 4. November 2014 erteilte die Gemeinde den Eheleuten E.\_\_\_\_\_ die Bewilligung zur Erstellung des Einfamilienhauses auf Parzelle 830 unter Bedingungen und Auflagen. Unter anderem verfügte sie unter Ziff. 16, dass das von den Grundeigentümern der Parzellen 594 und 830 zugunsten von Parzelle 643 angebotene, auf Ablad und Notfälle etc. beschränkte Notwegrecht einen integrierenden Bestandteil der Baubewilligung bilde und zur Schaffung der notwendigen dinglichen Sicherheit ins Grundbuch einzutragen sei. Diese Baubewilligung erwuchs in der Folge unangefochten in Rechtskraft.

### E. 6

Gegen die Verfügung vom 3. November 2014 erhoben A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ von der Erbgemeinschaft D.\_\_\_\_\_ sel. am 8. Dezember 2014 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die Aufhebung der Verfügung, zumal ihnen die Stellungnahmen der Gesuchsgegner vom 23. Oktober 2014 in Verletzung ihres rechtlichen Gehörs nicht zugestellt worden seien. In der Folge hob die Gemeinde ihre Verfügung am 3. Februar 2015 wiedererwägungsweise auf und setzte der Erbgemeinschaft D.\_\_\_\_\_ sel. eine Frist zur Stellungnahme zu den inzwischen zugestellten Vernehmlassungen der Gesuchsgegner an. Das verwaltungsgerichtliche Verfahren R 14 111 konnte infolge Gegenstandslosigkeit abgeschlossen werden.

- 5 -

### E. 7

Am 3. Februar (recte: März) 2015 nahmen A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ von der Erbgemeinschaft D.\_\_\_\_\_ sel. gegenüber der Gemeinde Stellung und beantragten erneut, es sei zugunsten von Grundstück 643 und zulasten der Grundstücke 594 und 830 ein unbeschränktes, öffentliches Notwegrecht (Fahrwegrecht) einzuräumen und im Grundbuch einzutragen. In ihrer Stellungnahme vom 20. März 2015 hielten sodann auch die Gesuchsgegner an ihrer Auffassung fest. Das angebotene beschränkte Fahrwegrecht sei hinreichend, da das Bundesrecht nur eine Zufahrt bis in die Nähe, nicht aber bis zum Grundstück verlange. Im Übrigen seien sie nach wie vor zu einer privatrechtlichen Vereinbarung mit entsprechendem Grundbucheintrag bereit. Entgegen der Auffassung der Gemeinde sei der Nachweis einer gescheiterten privatrechtlichen Einigung keine Voraussetzung für ein öffentlich-rechtliches Notwegrecht. Ausschlaggebend sei vielmehr, dass zur Beseitigung einer Wegnot alle öffentlich-rechtlichen Mittel ausgeschöpft worden

seien.

## **E. 8**

Mit Entscheid vom 17. August 2015 wies die Gemeinde das Gesuch um Einräumung eines unbeschränkten öffentlichen Notwegrechts abermals ab. Dabei führte sie aus, dass sich aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip für die Einräumung eines öffentlichen Notwegrechts – nebst dem Vorliegen eines öffentlichen Interesses – folgende Voraussetzungen ergäben: Keine oder nur eine ungenügende Erschliessung der Parzelle; Erschliessung über die eigene Parzelle nicht oder nur zu unzumutbaren Kosten möglich; andere planerische Instrumente kämen nicht in Frage; eine gütliche Einigung sei nachweislich gescheitert; Belastung mit Grunddienstbarkeit sei für den Grundeigentümer zumutbar. Zu prüfen seien insbesondere die Aspekte der Erschliessung sowie der gescheiterten gütlichen Einigung, zumal die anderen Voraussetzungen vorliegend zu keinen Diskussionen Anlass gäben. In Anbetracht des bestehenden Parkierungs- und Fusswegrechts sowie des im Sinne einer Auflage in die Baubewilligung für den Neubau auf Parzelle 830 aufgenommenen beschränkten Fahrwegrechts könne nicht von einer fehlenden Erschliessung gesprochen - 6 - werden. Der zurückzulegende Fussweg zwischen dem Parkplatz und der Parzelle betrage zwischen 40 und 75 Meter. Dass dieser Zugang dem jetzigen Bewohner der Liegenschaft auf Parzelle 643 aufgrund seines Alters und seiner Gehbehinderung nicht mehr zumutbar sei, stelle offensichtlich ein privates Interesse dar, welches für die Einräumung eines öffentlichen Notwegrechts nicht von Belang sei. Ausserdem legte die Gemeinde dar, inwiefern die nicht zustande gekommene gütliche Einigung von den Gesuchstellern zu verantworten sei.

## **E. 9**

Hiergegen erhoben A.\_\_\_\_\_, B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ von der Erbengemeinschaft D.\_\_\_\_\_ sel. (nachfolgend Beschwerdeführer) am 21. September 2015 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden und beantragten die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Einräumung eines öffentlichen Notwegrechts (dingliches, unbeschränktes Fahrwegrecht) zugunsten von Grundstück 643 und zulasten der Grundstücke 594 und 830 unter entsprechender Anweisung des Grundbuchamts. Da die Erschliessung von Parzelle 643 nicht mit planerischen Mitteln habe erwirkt werden können, sei das Vorliegen einer Notwegsituation zu prüfen. Dieser Rechtsbehelf gehe über die in Art. 19 Abs. 1 RPG vorgesehene bundesrechtliche Mindesterschliessung hinaus, zumal die Festlegung des Ausmasses der Erschliessung und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit zu einem Gebäude Sache des kantonalen Rechts seien. Was als hinreichende Zufahrt gelte, hänge von den massgeblichen, namentlich örtlichen Umständen des Einzelfalls ab und liege im Ermessen der kommunalen und kantonalen Behörden. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müsse grundsätzlich ein Weg zur Verfügung stehen, der mit Motorfahrzeugen mindestens bis zur Parzellengrenze befahren werden könne; zur Benützung eines Wohnhauses in der Bauzone stellten Fusswege keine genügende Wegverbindung dar. Eine Wegnot aufgrund nicht genügender Erschliessung sei vorliegend insofern gegeben, als ihr isoliert in der Wohnzone gelegenes Wohnhaus über keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Strasse verfüge. Das

- 7 - im Grundbuch eingetragene Fusswegrecht über die Parzellen 594 und 830 (der Weg sei rund 90 Meter lang) resp. das Parkierungsrecht auf Parzelle 594 genügten den heutigen Anforderungen an die Erschliessung innerhalb der Bauzone nicht, zumal in der Bauzone ein

Anspruch auf je- derzeitige Zufahrt zu einem Wohnhaus (resp. zumindest bis zur Parzellengrenze) mit einem Motorfahrzeug bestehe. Darüber hinaus bestehe ein öffentliches Interesse daran, Grundstücke genügend zu erschliessen und ein zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen, wobei auch die Zugänglichkeit für Betagte und Behinderte sowie auch für öffentliche Rettungsdienste etc. zu beachten sei. Ausserdem liege es im öffentlichen Interesse, dass die baugesetzlich vorgeschriebenen Pflichtparkplätze auf eigenem Boden erstellt würden. Die Frage, wer für das Scheitern der Verhandlungen ver- antwortlich sei, sei demgegenüber nicht relevant. Ausserdem sei die Um- setzung der in der Baubewilligung verfügbaren beschränkten Zufahrt heute völlig unklar, zumal dort keine Entschädigung für die Rechtseinräumung festgelegt und ein Ausbau des Weges nicht definiert worden sei.

#### **E. 10**

In ihrer Stellungnahme vom 13. Oktober 2015 beantragten die Eheleute E.\_\_\_\_\_ sowie F.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegner) die kostenfälli- ge Abweisung der Beschwerde. Nebst Ergänzungen zu den erfolgten bila- teralen Vergleichsverhandlungen untermauerten sie die Ausführungen der Gemeinde zur hinreichenden Zufahrt und zum fehlenden öffentlichen In- teresse an der beantragten Einräumung eines öffentlichen Notwegrechts. Insbesondere könne es nicht zu ihren Lasten gehen, dass das damals begründete Wegrecht heute von den Beschwerdeführern subjektiv als nicht mehr hinreichend erachtet werde. Ausserdem stelle die Gewährung eines öffentlichen Notwegrechts von vornherein nur dann eine verhält- nismässige Einschränkung des Eigentums dar, wenn sie geeignet sei, ei- ne hinreichende Erschliessung zu gewährleisten.

#### **E. 11**

Mit Vernehmlassung vom 14. Oktober 2015 beantragte auch die Gemein- de die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Unter Hinweis auf den

- 8 - Ermessensspielraum, der einer kommunalen Behörde bei der Beurteilung einer hinreichenden Zufahrt zukomme, wiederholte sie, inwiefern die be- stehende Erschliessungssituation als hinreichend zu beurteilen sei. Die kürzeste Fussstrecke vom Parkplatz bis zum Wohnhaus betrage zwi- schen 40 und 75 Meter, was sicherlich nicht als übermässig bezeichnet werden könne.

#### **E. 12**

Mit Schreiben vom 16. Oktober 2015 teilte G.\_\_\_\_\_, der vormalige Ei- gentümer von Parzelle 594, dem Verwaltungsgericht mit, er habe seinem Nachbarn am 17. März 1994 ein Durchfahrtsrecht ohne Eintrag ins Grundbuch gewährt, da er sich – und zukünftige Generationen – nicht ha- be binden wollen. Die Lösung mit Zufahren zum Haus, Abladen und wie- der Parkieren auf dem Parkplatz an der Strasse habe über 40 Jahre lang gut funktioniert, und er sehe nicht ein, was diesbezüglich zu ändern wäre.

#### **E. 13**

Am 5. November 2015 hielten die Beschwerdeführer replicando an ihren Anträgen fest. In Ergänzung zu ihren bisherigen Ausführungen machten sie geltend, dass es vorliegend nicht relevant sein könne, ob auch Ver- handlungen über Nebenpunkte des Wegrechts wie Entschädigung oder Unterhaltspflicht ebenfalls gescheitert seien, zumal diese Aspekte vom streitgegenständlichen Umfang des Wegrechts abhingen. Zudem sei nicht ersichtlich, aus welchen Gründen es ihnen untersagt sein sollte, auf ihrem eigenen Grundstück ein Parkplatz zu erstellen. Jedenfalls bringe die Ein- räumung eines unbeschränkten

Fahrwegrechts keine weiteren Beschränkungen des Eigentums der Beschwerdegegner mit sich. Überdies führten sie aus, dass die kürzeste Distanz zwischen Parkplatz und Wohnhaus 67.70 Meter (wobei dieser Weg zeitweise nicht begehbar sei) und der heute tatsächlich genutzte Weg gar 89 Meter betrage.

#### **E. 14**

In ihrer Duplik vom 17. November 2015 hielten die Beschwerdegegner an ihren Anträgen fest. Ein unbeschränktes Fahrwegrecht würde insofern eine grössere Einschränkung des Eigentums mit sich bringen, als die Zu-

- 9 - fahrten nicht mehr nur gelegentlich – für Güterumschlag, Notfälle oder dergleichen – stattfinden würden. Bezüglich der Erstellung von Parkplätzen führten sie aus, dass sie hiergegen nie Einwände erhoben hätten und dass es selbstredend im Ermessen der Beschwerdeführer liege, auf ihrem Grundstück Parkplätze zu erstellen, obschon kein unbeschränktes Zufahrtsrecht bestehe.

#### **E. 15**

Am 19. November 2015 hielt auch die Gemeinde duplicando an ihren Anträgen fest und präziserte ihre bereits geäusserte Argumentation.

#### **E. 16**

Am 12. Februar 2016 führte das Verwaltungsgericht (5. Kammer) einen Augenschein durch, an welchem auf Seiten der Beschwerdeführer deren Rechtsvertreterin, Rechtsanwältin M.A. HSG Christina Blumenthal, und die Herren A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, auf Seiten der Gemeinde deren Rechtsvertreter, Rechtsanwalt Dr. iur. Frank Schuler, und der Präsident der Baukommission, sowie auf Seiten der Beschwerdegegner nebst den Beschwerdegegnern selbst deren Rechtsvertreter, Rechtsanwalt lic. iur. Thomas Hess, anwesend waren. Anlässlich einer Begehung der fraglichen Parzellen wurde den Anwesenden Gelegenheit geboten, sich an Ort und Stelle auch noch mündlich zu den aufgeworfenen Fragen zu äussern. Seitens des Gerichts wurden aus verschiedenen Perspektiven neun Farbfotos erstellt und dem Augenscheinprotokoll angefügt. Auf die weiteren Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und im angefochtenen Entscheid sowie auf die im Recht liegenden Beweismittel und das Ergebnis des Augenscheins wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung:

- 10 - 1. a) Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der angefochtene Entscheid der Gemeinde vom 17. August 2015, mit welchem diese das Gesuch der Beschwerdeführer um Einräumung eines unbeschränkten öffentlichen Notwegrechts abgewiesen hat, ist weder endgültig noch kann dieser bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als Gesamteigentümer der Parzelle 643 und Adressaten des angefochtenen Entscheids haben die Beschwerdeführer, welche als Mitglieder der Erbgemeinschaft D.\_\_\_\_\_ sel. vorliegend eine (aktive) notwendige Streitgenossenschaft bilden (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] U 14 3 vom 13. Mai 2014 E.2b m.w.H.), ein schutzwürdiges Interesse an dessen

Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Erhebung der vorliegenden Beschwerde legitimiert sind (Art. 50 VRG). Auf die überdies frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist somit einzutreten. b) Streitig und zu prüfen ist im Folgenden, ob die Gemeinde das Gesuch der Beschwerdeführer um Einräumung eines öffentlichen Notwegrechts zu- gunsten ihrer Parzelle 643 und zulasten der Parzellen 594 und 830 zu Recht abgewiesen hat. Vor der materiellen Beurteilung (vgl. nachfolgend Erwägungen 4 ff.) werden zunächst die Rechtsnatur sowie die Voraussetzungen für die Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts (vgl. Erwägungen 2 und 3) dargelegt. 2. a) Vorliegend geht es um die Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts im Sinne des kommunalen Baugesetzes vom 17. Januar 2012 (BG). Der einschlägige Art. 87 BG hat folgenden Wortlaut:

- 11 - Art. 87 – Gemeinschaftsanlagen und gemeinschaftliche Nutzung 1. Die Baubehörde kann die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eines Quartiers und benachbarter Grundstücke verpflichten, private Gemeinschaftsanlagen zu erstellen und die Anlagen auch Dritten gegen angemessene Entschädigung zur Verfügung zu stellen. Für grössere Gemeinschaftsanlagen sind Quartierplanverfahren durchzuführen. 2. Eigentümerinnen und Eigentümer privater Verkehrs- oder Versorgungs- und Entsorgungsanlagen können von der Baubehörde verpflichtet werden, Anlagen wie Privatstrassen, Zufahrten, Zugangswege, Wasserleitungen, Kanalisationsleitungen gegen angemessene Entschädigung auch Dritten zur Verfügung zu stellen, soweit die Mitbenutzung im öffentlichen Interesse liegt. Gleichermassen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auch verpflichtet werden, Nachbarn auch Rechte an ihrem Boden für die Ausführung eigener Erschliessungsanlagen zu gewähren (öffentliches Notwegrecht, Durchleitungsrechte). 3. Die Kostenanteile an Gemeinschaftsanlagen sowie die Entschädigungen für die Mitbenutzung privater Anlagen oder die Einräumung von Rechten werden von der Baubehörde nach dem Vorteilsprinzip festgesetzt. b) Zur Zulässigkeit dieses Rechtsinstituts ist vorab festzuhalten, dass das Zivilrecht des Bundes den Kantonen nicht verbietet, in ihrer Planungs- und Baugesetzgebung öffentlich-rechtliche Notwegrechte vorzusehen (Art. 702 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches [ZGB; SR 210]; vgl. BGE 121 I 65 m.w.H. sowie WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 N 22). So haben diverse Kantone das Institut des öffentlich-rechtlichen Notwegrechts eingeführt, um den unterschiedlichen Problemen im Zusammenhang mit der Bauandlerschliessung entgegenzutreten zu können (vgl. WEBER, Das Grundeigentum im Wandel, in: Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht [ZBGR] 79/1998 S. 391 f.). Im Gegensatz zur Rechtslage in anderen Kantonen ist dieses Institut im Kanton Graubünden auf kantonaler Ebene nicht explizit vorgesehen. In PVG 2002 Nr. 29 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden jedoch entschieden, dass die Einführung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts auf kommunaler Ebene zulässig sei, zumal es sich dabei im Kern einzig um die Konkretisierung übergeordneter Raumplanungsrechts handle. Obschon dieser

- 12 - Grundsatzentscheid zugunsten der Zulässigkeit kommunaler öffentlich-rechtlicher Notwegrechte unter der Geltung des vormaligen kantonalen Raumplanungsgesetzes ergangen ist, haben die darin getroffenen Feststellungen auch nach Inkrafttreten des neuen Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) am 1. November 2005 weiterhin Gültigkeit, zumal die Bestimmungen betreffend die Erschliessung von Bauland keine wesentlichen Veränderungen erfahren haben. c) Zur Rechtsnatur des

öffentlich-rechtlichen Notwegrechts – und insbesondere zum Verhältnis zum privatrechtlichen Notwegrecht gemäss Art. 694 ZGB – gilt es festzuhalten, dass die Gemeinden gemäss Art. 19 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) sowie Art. 58 Abs. 1 KRG zur Erschliessung der in ihren Baugebieten gelegenen Grundstücke verpflichtet sind. Das Land für die Erschliessungsanlagen ist vorzugsweise mit planerischen und baupolizeilichen Mitteln sicherzustellen, weshalb einer allfälligen Wegnot auch in erster Linie mit den aus dem öffentlichen Recht stammenden Instrumenten – und nicht etwa mit dem Bundesprivatrecht nach Art. 694 ff. ZGB – zu begegnen ist. Dazu dienen Sondernutzungspläne wie Überbauungsanordnungen, Erschliessungs-, Quartier- oder Gestaltungspläne (vgl. PVG 2002 Nr. 29 E.3a m.w.H. sowie WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 22). Im Kanton Graubünden steht den Gemeinden hierzu der Generelle Erschliessungsplan als Teil der Grundordnung (Art. 45 KRG) oder – im Rahmen der Grundordnung – das Ordnungsinstrument der Quartierplanung (Art. 51 ff. KRG; vgl. hierzu VGU R 10 24 vom 14. September 2010 E.3) zur Verfügung. Gemäss Art. 65 KRG kann die Quartierplanung sodann mit einer Landumlegung oder einer Grenzbereinigung verbunden werden, sofern sich eine solche zur Schaffung von zweckmässig überbaubaren Parzellen als notwendig erweist. Obschon die Erstellung einer neuen Strasse oder Zufahrt einer umfassenden Interessenabwägung und deshalb in der Regel eines Nutzungsplanes bedarf (vgl. VGU R 14 113 vom 12. Mai 2015 E.4b sowie JOMINI, in: AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH [Hrsg.], Kommentar zum

- 13 - Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich/Basel/Genf 2010, Art. 19 N 49 m.w.H.), sieht Art. 87 Abs. 2 BG mit dem öffentlich-rechtlichen Notwegrecht auf kommunaler Stufe eine zusätzliche Möglichkeit vor, das für Erschliessungsanlagen benötigte Land sicherzustellen. Dieses Instruments soll sich die kommunale Baubehörde zur Regelung einer Erschliessungssituation bedienen können, wenn sich die anderen Lösungsvarianten – namentlich die Durchführung eines Quartierplanverfahrens – unter den gegebenen Umständen als nicht sinnvoll oder unzweckmässig erweisen. Dies kann etwa dann der Fall sein, wenn eine Erschliessungslösung für lediglich wenige Parzellen zur Debatte steht, während das Gebiet bereits weitgehend überbaut und die Erschliessungssituation ansonsten befriedigend ist, sodass sich die Durchführung eines ordentlichen Quartierplanverfahrens aus Kosten- und Effizienzgründen als nicht opportun erweist. Insofern handelt es sich bei einem öffentlich-rechtlichen Notwegrecht um ein subsidiäres kommunalrechtliches Planungsmittel, mit welchem eine Gemeinde – unter Einhaltung der Vorgaben des übergeordneten Rechts (vgl. hierzu Erwägung 4) – eine unzureichende Erschliessung einer "gefangenen" Bauparzelle im Vergleich zum ordentlichen Quartierplanverfahren einfacher, rascher, vernünftiger und kostengünstiger beheben kann (vgl. zum Ganzen PVG 2002 Nr. 29 E.3). d) Damit unterscheidet sich das öffentlich-rechtliche Notwegrecht gemäss Art. 87 Abs. 2 BG schon von der Konzeption her vom nachbarrechtlichen Notwegrecht gemäss Art. 694 ZGB. Gestützt auf diese zivilrechtliche Bestimmung kann ein Grundeigentümer, der keinen genügenden Weg von seinem Grundstück auf eine öffentliche Strasse hat, verlangen, dass ihm seine Nachbarn gegen volle Entschädigung einen Notweg einräumen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist ein Grundeigentümer zur Behebung einer solchen "Notlage" in erster Linie jedoch auf die öffentlich-rechtlichen Rechtsinstitute verwiesen. Mit anderen Worten besteht keine Wegnot, solange mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung erreicht werden kann (vgl. BGE 136 III 130 E.3 m.w.H.).

- 14 - Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer lehnt sich das Notwegrecht gemäss Art. 87 Abs. 2 BG deshalb nicht (oder höchstens in begrifflicher Hinsicht) an das zivilrechtliche Notwegrecht an und stellt auch keinen Rechtsbehelf dar, um das Zufahrtsrecht im Sinne von Art. 694 ZGB auch öffentlich-rechtlich durchsetzen zu können (so Beschwerde S. 5). Dies würde nämlich bedeuten, dass die Einführung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts im kommunalen Baugesetz in einziger Konsequenz einen Zuständigkeitswechsel – statt den Zivilgerichten wären die Gemeinden und im Streitfalle das Verwaltungsgericht für die Beurteilung eines Notwegrechts kompetent – zur Folge hätte. Vielmehr ist im öffentlich-rechtlichen Notwegrecht – zumindest im Kanton Graubünden – nach dem vorstehend Gesagten gerade eines dieser öffentlich-rechtlichen Rechtsinstitute zur Sicherstellung einer ausreichenden Erschliessung zu erblicken, welche ausgeschöpft werden müssen, bevor überhaupt von einer Wegnot im Sinne von Art. 694 ZGB die Rede sein kann. Mit dem angefochtenen Entscheid der Gemeinde (resp. mit dem bestätigenden vorliegenden Urteil, vgl. nachfolgend Erwägung 5d/e) werden die Beschwerdeführer gegenüber dem Zivilrichter in einem allfälligen Notwegrechtsprozess folglich geltend machen können, dass sie – erfolglos – alles Mögliche unternommen hätten, um mit öffentlich-rechtlichen Mitteln einen Zugang zu ihrem Grundstück zu erlangen (so auch Beschwerde S. 9). Die rechtskräftige Feststellung der zuständigen Behörden, dass nach öffentlichem Recht eine hinreichende Zufahrt zu einem Grundstück besteht, ist nämlich Ausgangspunkt der gerichtlichen Beurteilung der Wegnot im Sinne von Art. 694 ZGB. Der angerufene Zivilrichter wird alsdann zu prüfen haben, ob aufgrund sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalles die privatrechtlich definierte Wegnot beseitigt ist oder nicht (vgl. BGE 136 III 130 Regeste sowie E.2-5).

3. In Bezug auf die Voraussetzungen, unter denen ein solches öffentlich-rechtliches Notwegrecht zu gewähren ist, mithin unter denen ein Grundeigentümer von der Baubehörde verpflichtet werden kann, seinem Nach-

- 15 - barn Rechte an seinem Boden für die Ausführung eigener Erschliessungsanlagen zu gewähren, ist in erster Linie auf Art. 87 Abs. 2 Satz 2 BG zu verweisen. Aus diesem lässt sich zunächst die Befugnis der Baubehörde zur Einräumung einer öffentlich-rechtlichen Wegdienstbarkeit ableiten. Aus dem Verweis auf Satz 1 dieses Absatzes ("gleichermaßen") ergibt sich sodann unmissverständlich, dass die Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts nur möglich ist, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt. Aus Art. 87 Abs. 3 BG ergibt sich für die Baubehörde zudem die Verpflichtung, die dafür geschuldete Entschädigung nach dem Vorteilsprinzip festzulegen. Über diesen Wortlaut hinaus unterliegt die Erteilung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts im Kanton Graubünden noch weiteren Voraussetzungen. Vor dem Hintergrund des subsidiären Charakters darf dieses Erschliessungsinstrument nur zur Anwendung gelangen, wenn nicht andere Erschliessungsmassnahmen zwingend vorgeschrieben sind oder sich solche als nicht opportun erweisen. Ausserdem hat die zuständige Behörde nicht nur die Entschädigungsfolgen, sondern auch weitere Modalitäten der Wegrechtsdienstbarkeit wie Ausbau- und Unterhaltungspflichten oder den Verlauf festzulegen. Schliesslich muss die mit der Eigentumsbeschränkung einhergehende Belastung für den betroffenen Grundeigentümer verhältnismässig sein. Anhand dieser Voraussetzungen gilt es im Folgenden zu prüfen, ob den Beschwerdeführern das beantragte öffentlich-rechtliche Notwegrecht zu Recht nicht gewährt worden ist.

4. In der vorliegenden Streitigkeit geht es lediglich um die Zufahrt zu einem einzigen Grundstück, während das umliegende Bauland vollständig überbaut ist (vgl. Ausschnitt aus dem Parzellenplan in beschwerdeführerischer

Beilage [Bf-act.] 6) und sich die Erschliessungssituation im betreffenden Gebiet ansonsten offenbar als zufriedenstellend erweist. Unter diesen Umständen ist es nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde zur Klärung der Erschliessungssituation – dem Gesuch der Beschwerdeführer vom 1. Oktober 2014 (vgl. Bf-act. 7) entsprechend – die Gewährung eines öff-

- 16 - fentlich-rechtlichen Notwegrechts in Erwägung gezogen hat, statt ein Quartierplanverfahren einzuleiten. Mit der Wahl des speditiveren Vorgehens nach Art. 87 Abs. 2 BG haben den Parteien sowie auch der Allgemeinheit beträchtliche Mehraufwendungen in zeitlicher wie auch finanzieller Hinsicht erspart werden können, weshalb dies seitens der Beschwerdegegnerschaft zu Recht auch nicht bemängelt worden ist. Diesem Vorgehen stehen auch keine Vorgaben des übergeordneten Rechts entgegen. So handelt es sich bei der fraglichen Zufahrt insbesondere nicht um eine Anlage der Feinerschliessung, die mehreren Grundstücken dient und demnach gemäss Art. 45 Abs. 1 KRG zwingend in den Generellen Erschliessungsplan aufzunehmen gewesen wäre (vgl. VGU R 14 113 vom 12. Mai 2015 E.4c). 5. a) Ein öffentliches Interesse an der Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts ist – in Anbetracht dessen vorerwähnten Rechtsnatur resp. Funktion als subsidiäres kommunalrechtliches Erschliessungsinstrument (vgl. vorstehend Erwägung 2c/d) – dann zu bejahen, wenn mit der Einräumung eines solchen eine unzureichende Erschliessungssituation bereinigt werden kann. Mit anderen Worten kommt ein öffentlich-rechtliches Notwegrecht nur dann in Frage, wenn überhaupt eine unzureichende Erschliessungssituation vorliegt. Andernfalls erwiese sich der damit einhergehende Eingriff in die Eigentumsrechte des Nachbarn von vornherein ohnehin als unverhältnismässig (vgl. hierzu auch Vernehmlassung der Beschwerdegegner vom 13. Oktober 2015 S. 5 sowie Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C\_273/2014 vom 13. November 2014 E.4.3.1). Deshalb gilt es nachfolgend die umstrittene Frage zu klären, ob der bestehende Zugang zur fraglichen Parzelle 643 den gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung entspricht. Wie aus den vorstehenden Ausführungen zur Rechtsnatur des öffentlich-rechtlichen Notwegrechts im Kanton Graubünden sowie dessen Verhältnis zum zivilrechtlichen Notwegrecht erhellt, ist dabei auf die raumplanungsrechtlichen (Mindest)Vorschriften und – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer

- 17 - (vgl. Beschwerde S. 5) – nicht auf die Rechtsprechung zum Notwegrecht nach Art. 694 ZGB abzustellen. b) Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG gilt Land als erschlossen, "wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist". Diese Erschliessungsanforderungen des RPG beschränken sich auf das unter polizeilichen Gesichtspunkten Erforderliche; es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolitische Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden (vgl. BGer 1C\_273/2014 vom 13. November 2014 E.4.3.2). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer 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 (vgl. BGE 136 III 130 E.3.3.2 sowie WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 21). Die Festlegung des Ausmasses der Erschliessungsanlagen und die Umschreibung der genügenden Zugänglichkeit ist Sache des kantonalen Rechts. Mit anderen Worten steht es den Kantonen zu, den unbestimmten Rechtsbegriff der hinreichenden Zufahrt innerhalb des vom RPG und dem übrigen Bundesrecht vorgegebenen Rahmens zu konkretisieren, wobei ihnen ein gewisser Konkretisierungs- und Beurteilungsspielraum zusteht (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 19 N 21, BGE 136 III 130 E.3.3.2 sowie BGer 1C\_290/2011 vom 1. Februar 2012 E.3.2 und 1C\_271/2011 vom 27. September 2011 E.2.5). Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse

- 18 - muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen. Vielmehr genügt es, wenn Benutzer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (vgl. BGE 136 III 130 E.3.3.2 mit Verweis auf BGer 1C\_376/2007 vom 31. März 2008 E.4.4). Auf kantonaler Stufe sieht Art. 72 Abs. 2 KRG vor, dass ein Grundstück als baureif gilt, wenn seine Form und Grösse eine zonengemässe und zweckmässige Überbauung gestatten und das Grundstück für die beabsichtigte Nutzung vorschriftsgemäss erschlossen ist oder die Erschliessung bis zum Abschluss des Bauvorhabens ausgeführt wird. Art. 58 Abs. 4 KRG hält sodann fest, dass die Feinerschliessung den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen umfasst. Wie die Gemeinde im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführt, gehen diese kantonalrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich der Erschliessung nicht über das Bundesrecht hinaus. So kann auch aus Art. 58 Abs. 4 KRG, bei welchem es sich lediglich um die rechtliche Umschreibung der Feinerschliessung in Abgrenzung von der Grund- bzw. Groberschliessung handelt, – trotz der Formulierung "Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen" (vgl. Stellungnahme der Beschwerdeführer an die Gemeinde vom 3. Februar 2015 S. 4 sowie Beschwerde S. 5) – kein "Anschlussrecht" im Sinne eines Anspruchs auf eine unmittelbare und unbeschränkte Zufahrt zu einem Grundstück abgeleitet werden (vgl. angefochtener Entscheid S. 6). Gleich verhält es sich vorliegend mit dem kommunalen Baugesetz; weder die Erschliessungsordnung in Art. 79 ff. BG noch die Möglichkeit eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts verschaffen einen über die bundesrechtlichen Mindestanforderungen hinausgehenden Anspruch (vgl. Vernehmlassung der Gemeinde vom 14. Oktober 2015 S. 3). Auch aus der Praxis des Verwaltungsgerichts lassen sich diesbezüglich keine weiterführenden Ansprüche ableiten. Sodann ist festzuhalten, dass der kommunalen Baubehörde bei

- 19 - der Beurteilung der Erschliessung nach Lehre und Rechtsprechung ein erhebliches Ermessen zusteht (vgl. HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016, S. 282 sowie BGer 1C\_597/2014 vom 1. Juli 2015 E.4.1 und 1C\_273/2014 vom 13. November 2014 E. 4.3.2, je m.w.H.). c) Die Parzelle 643 der Beschwerdeführer befindet sich in der Wohnzone W2a und verfügt über keinen eigenen Anschluss an die öffentliche Strasse (vgl. Ausschnitt Zonenplan in Bf-act. 12). Zur aktuellen Erschliessungssituation ist festzuhalten, dass die Parzelle 643 sowohl über ein Parkierungsrecht auf Parzelle 594 als auch über ein Fusswegrecht über die Parzellen 594

und 830 verfügt, welche beide als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind (vgl. Grundbuchauszug vom 7. Dezember 2012 in Bf-act. 2 sowie nachfolgend Erwägung 5e). Dabei ist festzustellen, dass im Grundbuch weder für das Parkierungsrecht noch für das Fusswegrecht lokalisierende Pläne hinterlegt sind. Die Länge des ab dem Parkplatz auf Parzelle 594 zurückzulegenden Fussweges beträgt – je nach Verlauf und Darstellung resp. Messweise der Parteien – zwischen 40 und 90 Meter. Das vormals mündlich gewährte und im Jahre 1994 hinsichtlich der Verlegung der Rasenziegel mittels Vereinbarung schriftlich festgehaltene unbeschränkte Zufahrtsrecht zugunsten der Parzelle 643 und zulasten der Parzelle 594 (vgl. Vereinbarung vom 17. März 1994 in Bf-act. 14) hat seit dem Verkauf von Parzelle 594 an eine der heutigen Mitbeschwerdegegnerinnen demgegenüber keinen Bestand mehr. Aus diesem vormaligen prekaristischen Erschliessungszustand lassen sich heute weder Ansprüche ableiten noch kann diesbezüglich von einem wohlerworbenen Recht die Rede sein (so Beschwerde S. 10). Stattdessen wurde den Beschwerdeführern seitens der Beschwerdegegnerschaft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Neubau auf Parzelle 830 folgendes beschränktes Fahrwegrecht offeriert (vgl. Verfügung der Gemeinde vom 3. November 2014 in Bf-act. 8 S. 2):

- 20 - "Einräumung eines Wegrechts in demselben Umfang wie es 1994 eingeräumt wurde. Das angebotene Wegrecht unterliegt dabei der einschränkenden Bestimmung, dass die Zufahrt nur für Ablad, Notfälle und dergleichen, nicht aber fürs tägliche Überfahren und vor allem Parkieren beim Haus dient, wie es bereits bis anhin von den Eigentümern von Grundstück Nr. 594 gestattet wurde. Dies mit entsprechendem Grundbucheintrag, was die notwendige dingliche Sicherheit schafft." Dieses Angebot wurde von der Gemeinde sodann unter dem Titel "Notwegrecht zugunsten Parz. Nr. 643 und zulasten der Parz. 594 und 830" als Auflage resp. "integrierender Bestandteil" in die Baubewilligung des Neubaus auf Parzelle 830 aufgenommen (vgl. Baubewilligung vom 4. November 2014 in Bf-act. 9 Ziff. 16 und angefochtener Entscheid S. 6). d) Im angefochtenen Entscheid hat die Gemeinde diese aktuelle Erschliessungssituation – bestehend aus dem Parkierungs- sowie dem Fusswegrecht in Form von privatrechtlichen Dienstbarkeiten sowie dem beschränkten Fahrwegrecht gemäss der rechtskräftigen Baubewilligung vom 4. November 2014 – im Ergebnis zu Recht als hinreichend beurteilt (vgl. angefochtener Entscheid S. 6). aa) Dass die momentane Erschliessung seit rund 40 Jahren so erfolge und nie eine andere Lösung angestrebt oder gar realisiert worden sei und dass die Erschliessung bei der damaligen Bewilligung des Wohnhauses auf Parzelle 643 geprüft und als ausreichend betrachtet worden sei (vgl. angefochtener Entscheid S. 6 sowie Beschwerde S. 8), kann zwar nicht das ausschlaggebende Argument sein, um die Erschliessung der fraglichen Parzelle heute als ausreichend zu qualifizieren. Zuzufolge des Parkierungsrechts auf Parzelle 594 sowie des unbeschränkten Fusswegrechts über die Parzellen 594 und 830 können die Beschwerdeführer jedoch mit einem Motofahrzeug in hinreichende Nähe zu ihrer Parzelle und von dort zu Fuss über einen Weg zu dem darauf stehenden Gebäude gelangen. Damit sind die diesbezüglichen Mindestanforderungen des Bundesrechts erfüllt, und zwar unabhängig davon, ob der zurückzulegende Fussweg vor

- 21 - oder hinter dem Haus auf Parzelle 830 verläuft und ob er 40 oder 90 Meter lang ist (vgl. Distanzabmessungen "Kürzester Weg" und "Heute möglicher Weg" in Bf-act. 24 und Replik S. 4 sowie angefochtener Entscheid S. 5). Die exakte Länge des zurückzulegenden Fussweges spielt nämlich insofern keine Rolle, als das Bundesgericht – soweit ersichtlich – keine Maximallänge vorsieht, bis zu welcher ein Fussweg im vorliegenden Kontext noch

als zumutbar gilt. Im Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, auf welchen das Bundesgericht in seinem Urteil 1C\_376/2007 Bezug nimmt, wird diesbezüglich ausgeführt, "das Wegstück soll aber in der Regel nicht länger als 100 m" sein (vgl. BGer 1C\_376/2007 vom 31. März 2008 E.4.4 mit Verweis auf ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, Bern 2007, Art. 7/8 N 15 mit Verweis auf Art. 6 Abs. 2 der Verordnung). Nimmt man diese Maximaldistanz als Richtwert, so ist das vorliegend zu beurteilende Wegstück als zumutbar zu betrachten. Dies insbesondere auch deshalb, weil der gelegentliche Transport resp. Ablad von schwereren Gütern mit einem Motorfahrzeug in Anbetracht des beschränkten Fahrwegrechts möglich ist (vgl. hierzu sogleich Erwägung 5d/cc). Ausserdem hat sich anlässlich des gerichtlichen Augenscheins vor Ort ergeben, dass beide möglichen Zugangswege – d.h. jener südwestlich vor dem Haus auf Parzelle 830 auf dem ehemaligen Zufahrtsweg sowie jener nordöstlich hinter dem Haus auf dem schmalen Fussweg – sowohl in distanzmässiger Hinsicht als auch in Bezug auf die Begehbarkeit als zumutbar erscheinen. Inwiefern letzterer "zeitweise nicht begehbar" sein soll, führen die Beschwerdeführer weder näher aus (vgl. Replik S. 3) noch ist dies ersichtlich. bb) Dem beschwerdeführerischen Vorbringen, wonach der zurückzulegende Fussweg dem jetzigen Bewohner der Liegenschaft auf Parzelle 643 aufgrund seines Alters und seiner Gehbehinderung nicht mehr zumutbar sei (vgl. Beschwerde S. 8), ist entgegenzuhalten, dass sich die Frage der hinreichenden Erschliessung und damit auch die Zumutbarkeit dieses Wegstückes nicht nach subjektiven Bedürfnissen des Betroffenen, son-

- 22 - dern nach der beanspruchten Nutzung des betroffenen Grundstücks, welche vorliegend in einer normalen Wohnnutzung besteht, richtet (vgl. vorstehend Erwägung 5b). Der Argumentation der Beschwerdeführer hinsichtlich des Vorliegens einer genügenden Wegverbindung ist auch insoweit nicht zu folgen, als sie sich auf die vorliegend nicht massgebende Rechtsprechung zum privatrechtlichen Notwegrecht stützt (so etwa in Beschwerde S. 5 ff.). Unbehelflich ist sodann auch das hypothetische Argument, dass das Einfamilienhaus der Beschwerdeführer im Falle einer Erweiterung über zu wenige Parkplätze verfügte (vgl. Beschwerde S. 8). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt nämlich Art. 73 Abs. 4 BG, während die Erschliessungs- sowie auch die Parkierungssituation im Falle eines Umbaus oder einer Erweiterung anhand der ins Feld geführten Pflichtparkplatzregelung von Art. 73 Abs. 1-3 BG alsdann erneut zu prüfen sein wird. In diesem Zusammenhang sei auch festgehalten, dass es den Beschwerdeführern – trotz des diesbezüglich etwas missverständlichen Wortlauts des zugesicherten beschränkten Fahrwegrechts – niemand verbietet, auf ihrer Parzelle Parkplätze zu erstellen (vgl. Replik S. 3, Duplik vom 17. November 2015 S. 2 sowie vorstehend Erwägung 5c). cc) Durch das auf Ablad, Notfälle und dergleichen beschränkte Fahrwegrecht gemäss der Baubewilligung vom 4. November 2014 ist überdies grundsätzlich gewährleistet, dass die aus verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilichen Überlegungen nötige Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen etc.) rechtlich gesichert ist. Wie sich anlässlich des Augenscheins vom 12. Februar 2016 gezeigt hat, besteht über Parzelle 594 und am südwestlichen Rand von Parzelle 830 verlaufend bereits eine leicht befestigte Wegspur, welche – aufgrund des auf Parzelle 830 neu erstellten, gegenüber der südöstlichen Parzelle zurückversetzten Humuswalles – schon in der derzeitigen Ausgestaltung geeignet ist, die erwähnten Transporte der öffentlichen Dienste auch tatsächlich zu gewährleisten (vgl. auch die Fotos 2, 3 und 5 in Bf. act. 20). Zu diesem seitens der Beschwerdegegnerschaft angebotenen

- 23 - und von der Gemeinde im Sinne einer Auflage in die Baubewilligung vom 4. November 2014 integrierten beschränkten Fahrwegrecht drängen sich jedoch noch einige Bemerkungen auf. Die aktuelle Erschliessungssituation kann nämlich nur dann als hinreichend betrachtet werden, wenn nebst den grundbuchlich gesicherten Parkierungs- und Fusswegrechten auch das zugesicherte und rechtskräftig verfügte beschränkte Fahrwegrecht tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, mithin von dauerndem Bestand ist. So gilt ein Gebäude nur dann als hinreichend erschlossen, wenn für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund deren rechtliche Sicherstellung nachgewiesen ist (vgl. BGE 136 III 130 E.3.3.2 m.w.H.). dd) Wie sich aus der Titulierung von Ziff. 16 der Baubewilligung mit "Notwegrecht..." ergibt, wollte die Gemeinde offenbar von der ihr gemäss Art. 87 Abs. 2 BG zustehenden Möglichkeit Gebrauch machen und die Bauherrschaft resp. die heutige Mitbeschwerdegegnerin im Sinne der Gewährung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts verpflichten, den Eigentümern von Parzelle 643 Rechte für die Ausführung von Erschliessungsanlagen auf ihrem Boden zu gewähren. Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen scheinen die (im vorliegenden Verfahren nicht eingehend zu prüfenden) entsprechenden Voraussetzungen erfüllt zu sein, zumal die Erschliessungssituation ohne dieses eingeschränkte Zufahrtsrecht nicht als hinreichend zu qualifizieren wäre und die Eigentumsbeschränkung für die belasteten Beschwerdegegner nicht zuletzt auch deshalb als verhältnismässig zu betrachten ist, weil diese eine solche von sich aus angeboten und gegen deren Aufnahme in die Baubewilligung im Sinne einer Auflage keine Einwände erhoben hatten. Jedenfalls sind deswegen nun selbstredend nicht nur die Gemeinde, sondern auch die Beschwerdegegner darauf zu behaften. Daran ändert auch nichts, dass sich die Beschwerdeführer als Begünstigte mit diesem angebotenen und rechtskräftig verfügbaren beschränkten Fahrwegrecht nicht zufrieden gegeben haben und nach wie vor die Einräumung eines unbeschränkten Fahrwegrechts verlangen (vgl. die damalige Stellungnahme der Beschwerdeführer an die Gemeinde vom

- 24 - 3. Februar 2015 in Bf-act. 11 sowie die vorliegend zu beurteilende Beschwerde). Zwecks Schaffung der notwendigen dinglichen Sicherheit ist die Gemeinde mit dem vorliegenden Urteil demzufolge zu verpflichten, dieses beschränkte Fahrwegrecht im Sinne eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts zu verfügen und alsdann als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten von Parzelle 694 und zulasten der Parzellen 594 und 830 im Grundbuch anzumerken (Art. 962 Abs. 1 ZGB und Art. 145a des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EGZ-ZGB; BR 210.100]). Dabei wird die Gemeinde – allenfalls in Rücksprache mit den Parteien – nicht nur die Entschädigungsfolgen (Art. 87 Abs. 3 BG), sondern auch weitere Modalitäten des beschränkten Fahrwegrechts wie etwa allfällige Ausbau- und/oder Unterhaltungspflichten zu regeln haben (so auch Beschwerde S. 7 und 10 sowie Duplik vom 19. November 2015 S. 2). e) Im Zusammenhang mit dem Grundbuch stellt sich überdies die Frage, ob der Grundbucheintrag hinsichtlich des bestehenden Fusswegrechts zulasten von Parzelle 594 – sofern in der Zwischenzeit nicht bereits geschehen – insofern anzupassen resp. im Sinne von Art. 974a ZGB zu bereinigen wäre, als auch die neue Parzelle 830 damit belastet wird. Die entsprechende Belastung des abparzellierten Grundstücks 830 lässt sich dem Grundbuchauszug vom 7. Dezember 2012 (vgl. Bf-act. 2) – entgegen der Darstellung der Gemeinde (vgl. Vernehmlassung vom 13. Oktober 2015 S. 2) – nämlich (noch) nicht entnehmen. 6. a) Damit ist festzuhalten, dass die vorliegende Erschliessungssituation den bundesrechtlichen Mindestanforderungen genügt. Da sich weder den einschlägigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen noch der Praxis des Verwaltungsgerichts

darüber hinausgehende Ansprüche im Sinne eines unmittelbaren und unbeschränkten Zufahrtsrechts zum Gebäude oder

- 25 - zur Parzellengrenze ergeben, überschreitet die Gemeinde den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht, wenn sie die bestehende Erschliessung von Parzelle 643 mit dem dinglich gesicherten Parkierungs- und Fusswegrecht sowie dem zugesicherten, aber noch konkret auszugestaltenden beschränkten Fahrwegrecht als hinreichend erachtet. Folglich ist das öffentliche Interesse an der Einräumung eines weiterführenden öffentlich-rechtlichen Notwegrechts zu verneinen resp. würde sich die Einräumung eines solchen von vornherein als unverhältnismässig erweisen, weshalb die Gemeinde das entsprechende Gesuch der Beschwerdeführer zu Recht abgewiesen hat. Damit erübrigt sich eine Auseinandersetzung mit den übrigen Voraussetzungen. Insbesondere kann offen bleiben, ob noch andere Erschliessungsoptionen bestanden hätten, wer das Nichtzustandekommen einer gütlichen Einigung zu verantworten hatte oder ob eine ständige Benutzung der Zufahrt mehr Immissionen verursachte als ein vereinzelt Befahren zwecks Ablads. b) Folglich ist der angefochtene Entscheid im Ergebnis nicht zu beanstanden und die dagegen erhobene Beschwerde abzuweisen. Gleichzeitig ist die Gemeinde im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu verpflichten, das beschränkte Fahrwegrecht gemäss Ziff. 16 der Baubewilligung vom 4. November 2014 unter Regelung der erforderlichen Nebenpunkte im Sinne eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts auszugestalten und als Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. c) Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 und 2 VRG zulasten der unterliegenden Beschwerdeführer, und zwar je zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung. Gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG haben diese die obsiegenden Beschwerdegegner für deren durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten überdies aussergerichtlich zu entschädigen. In seiner Honorarnote vom 1. Dezember 2015 hat der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner einen Aufwand von Fr. 4'989.15, bestehend aus einem Honorar von

- 26 - 17.25h à Fr. 260.-- sowie 3 % Spesen und 8 % Mehrwertsteuer, geltend gemacht. Die Rechnung umfasst den Zeitraum vom 10. September 2014 bis zum 17. November 2015. Damit der Parteientschädigung nur Aufwendungen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren abgegolten werden sollen und der angefochtene Entscheid am 19. August 2015 mitgeteilt worden ist, sind jedoch sämtliche Rechnungspositionen vom 10. September 2014 bis und mit dem 20. März 2015 zu streichen. Somit verbleibt ein Betrag von Fr. 1'855.80 (Honorar nach Zeitaufwand 6.4 h à Fr. 260.-- = Fr. 1'668.30 zzgl. 3 % Spesen und 8 % MWST). In Anbetracht der in diesem Betrag noch nicht enthaltenen Aufwendungen im Zusammenhang mit dem gerichtlichen Augenschein vom 12. Februar 2016 ist die von den Beschwerdeführern an die Beschwerdegegner zu leistende Parteientschädigung pauschal auf Fr. 2'400.-- festzusetzen. Die ebenfalls als obsiegend geltende Gemeinde hat demgegenüber keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, zumal sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat (Art. 78 Abs. 2 VRG). Demnach erkennt das Gericht:

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