

GR_GERICHTE R 2018 47 vom 1. Dezember 2020

GR Gerichte, 2020-12-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_47

FR: GR_GERICHTE R 2018 47 du 1 décembre 2020

IT: GR_GERICHTE R 2018 47 del 1 dicembre 2020

Regeste

Quartierplan T.____/U.____strasse | Kostenverteilung Quartierplanung, Erschliessung etc.

Erwägungen

E. 5

Die Gemeinde (Beschwerdegegnerin) beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 9. Oktober 2018 kostenfällig die Abweisung der Beschwerde. Sie begründet ihren Standpunkt im Wesentlichen damit, dass sie die im Rahmen des angefochtenen Entscheids getroffenen Anordnungen im Rahmen ihres pflichtgemässen Ermessens korrekt verfügt habe. Die Kombination der Erschliessung über die Schrägliftanlage und die U.____-strasse stelle die beste Lösung dar, weil damit über das ganze Jahr gesehen die Zugänglichkeit des Grundstücks Nr. 4800 am besten gewährleistet sei (Beweisofferte: Amtsbericht Amt für Wald und Natur betr. möglicher Verbauungsmassnahmen zum Schutz von T.____). Diese Lösung habe sich auch aus Sicht der Verhältnismässigkeit aufgedrängt, hätten die damaligen Eigentümer doch von Anfang an die Absicht gehabt, für die Erschliessung, insbesondere den Zugang, eine gemeinsame Lösung in Form des Schräglifts

- 6 - umzusetzen. Die Mitbenützung des Schräglifts bringe zudem für die Eigentümer der Grundstücke Nr. 1421 und 872 den Vorteil, dass die Kosten der Erstellung, des Unterhalts und einer allfälligen Erneuerung auf mehr Personen verteilt werde als bisher. Die Streichung des Baurechts sei auf Ersuchen des Grundbuchamtes erfolgt (Beweisofferte: Amtsbericht Grundbuchamt D.____).

E. 5.1

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Gerichtskosten gestützt auf Art. 73 Abs. 1 VRG zu Lasten der Beschwerdeführer. Für das Obsiegen der Beschwerdeführer betreffend Löschung des Baurechts (E.4.1.3.) ist ein Kostenanteil von 10% gutzuschreiben. Damit ergehen die Kosten zu 90% zu Lasten der Beschwerdeführer zu je 1/3 unter solidarischer Haftung für das Ganze und zu 10% je hälftig zu Lasten der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen. Das Gericht erachtet dabei ermessensweise eine Staatsgebühr von CHF 5'000.-- für angemessen und gerechtfertigt, da der Fall – mit komplexen Rechtsfragen – inhaltlich recht aufwendig war. Jeder der drei Beschwerdeführer hat demnach CHF 1'500.-- (zusammen CHF 4'500.-- = 90% von CHF 5'000.--) und die Beschwerdegegnerin sowie die Beigeladene haben jeweils CHF 250.-- (zusammen CHF 500.-- = 10% von CHF 5'000.--) zu bezahlen, zuzüglich der anfallenden Kanzleiauslagen.

- 27 -

E. 5.2

Aussergerichtlich haben die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführern gestützt auf Art. 78 Abs. 1 VRG noch Ersatz für 'die durch den Rechtsstreit verursachten notwendigen Kosten' im Umfang des teilweisen Obsiegens (zu 10%) zu leisten. Ausgangspunkt dafür ist die Honorarnote vom 17. Dezember 2018 des Anwalts (RA Infanger) der Beschwerdeführer in der Höhe von CHF 7'434.10 (bestehend aus: Arbeits-/Zeitaufwand 22.1 Std. à CHF 280.--/Std. [CHF 6'188.--], zzgl. nicht näher ausgewiesener Spesen von CHF 714.60 und MWST von CHF 531.50). Die Honorarnote muss im Stundenansatz noch auf CHF 270.-- gekürzt werden, weil der praxisgemäss gemäss Art. 3 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 (Vorliegen Honorarvereinbarung) der Verordnung über die Bemessung des Honorars der Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte (Honorarverordnung [HV]; BR 310.250) höchstzulässige Stundenansatz CHF 270.-- beträgt. Ebenso zu kürzen wären danach die geltend gemachten Spesen. Von dieser entsprechend reduzierten Honorarnote hätten die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene je 5% zu bezahlen. Der Rechtsvertreter (RA F.____) der Beigeladenen weist einen Aufwand von 14.25 Std. à CHF 240.-- aus (CHF 3'420.-- zzgl. 3% Spesen CHF 102.60 u. MWST 7.7% = CHF 271.25, insgesamt also CHF 3'793.85) sowie eine Drittrechnung vom 24. Oktober 2018 des Grundbuchamtes D.____ für die Eigentümerbestätigung über die Autoeinstellplätze in der Einstellhalle (= Vernehmlassung Beilage Nr. 4) über CHF 33.--. Für diesen Rechnungsbetrag liegt kein Beleg vor. Das Gericht ist jedoch der Ansicht, dass diese Position dennoch zu entschädigen ist, weil Kosten von rund CHF 33.-- für eine solche Bestätigung gerichtsnotorisch sind und RA Infanger die Honorarnote auch nicht beanstandet hat. Der Gesamtbetrag beziffert sich demzufolge auf CHF 3'826.85. Davon haben die Beschwerdeführer 90% (= CHF 3'444.15) zu bezahlen.

- 28 -

E. 5.3

Der Beschwerdegegnerin steht nach Art. 78 Abs. 2 VRG keine (Partei-) Entschädigung zu, da sie lediglich in ihrem amtlichen Wirkungskreis obsiegt hat. Demnach erkennt das Gericht:

E. 6

Am 22. Oktober 2018 beantragte auch die Eigentümerin der Parzelle Nr. 4800 (Beigeladene) die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. In formeller Hinsicht verlangt sie von den Beschwerdeführern die Vorlage einer gültigen Prozedessvollmacht und zweifelt deren Legitimation zur Beschwerdeerhebung an. Die mit dem angefochtenen Quartierplan vorgesehene Erschliessung der Parzelle Nr. 4800 sowohl über die U.____-strasse als auch über den unterirdischen Schräglift würde sich nicht gegenseitig ausschliessen, sondern ergänzen. Die unterirdische Erschliessungsanlage sei nicht ein blosser Hausanschluss; vielmehr erweise sich die Gesamtvorrichtung inkl. Parkierungsanlage als angemessene und zweckmässige Haupterschliessung von Parzelle Nr. 4800. Die Möglichkeit, im Rahmen einer Landumlegung auch bloss servitutarische Mitbenützungs- und Anschlussrechte einzuräumen ergebe sich unmittelbar aus den Regelungen der Landumlegung und auch aus Sinn und Zweck der Erschliessungspflicht des Gemeinwesens. Die Kritik der Beschwerdeführer an der Verkehrswertschätzung des Schräglifts sei unbegründet und lasse insbesondere ausser Acht, dass der Tunnelbau keine Ausnutzungsziffer beansprucht habe und so diese gesamthaft bei den belasteten Grundstücken verblieben sei. Die Bereinigung

der Rechte betreffend Parzelle Nr. 4837 sei gerechtfertigt.

E. 7

Mit Repliken vom 22. November 2018 entgegnet die Beschwerdeführer den formellen und materiellen Argumenten der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen.

- 7 -

E. 8

Die Beschwerdegegnerin verzichtet mit Schreiben vom 27. November 2018 auf eine Duplik. Die Beigeladene hingegen bekräftigt und vertieft ihre Standpunkte in der Duplik vom 12. Dezember 2018.

E. 9

Am 18. Dezember 2018 reicht der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer eine abschliessende Stellungnahme sowie die von der Beigeladenen verlangten Vollmachten ein unter Bekräftigung seiner Argumentation. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften sowie im angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen eingegangen. Das Gericht zieht in Erwägung: 1.1. Nach Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Der vorliegend angefochtene Einsprache- und Genehmigungsentscheid vom 19./22. Juni 2018 ist weder endgültig noch kann er bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellt er ein taugliches Anfechtungsobjekt für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden dar. Als formelle und materielle Adressaten des angefochtenen Entscheids sind die Beschwerdeführer als Stockwerkeigentümer der vom Quartierplangebiet miterfassten Parzellen 1421 und 872 berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung – wie nachfolgend in E.1.3.1.ff. vertieft und einlässlich

- 8 - begründet wird – legitimiert sind (Art. 50 Abs. 1 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist daher einzutreten. 1.2. Zur Postulationsfähigkeit sei noch festgehalten, dass der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer die diesbezüglich von der Beigeladenen geäusserten Zweifel mit der Ein- und Nachreichung der (Anwalts-)Vollmachten am Ende des Schriftenwechsels rechtsgenügend zu zerstreuen vermochte. 1.3.1. Zur Beschwerdelegitimation hat die Beigeladene (als Eigentümerin der noch nicht überbauten Hangparzelle 4800 im Norden) argumentiert, dass die Beschwerdeführer im Vorverfahren betreffend Einleitung des Quartierplanverfahrens nicht beteiligt gewesen seien und dass die Opposition gegen die Einräumung des Mitbenutzungs- und Anschlussrechts auf dem Grundstück Nr. 4800 an die bestehende Schrägliftanlage in Widerspruch zu den Interessen der Stockwerkeigentümergeinschaften bzw. der übrigen Stockwerkeigentümer stehe und die Vorbringen der Beschwerdeführer somit von Beginn weg nicht schutzwürdig seien. 1.3.2. Laut Standpunkt der Beschwerdeführer war es nicht erforderlich, dass sie in der gleichen Konstellation bereits beim Einleitungsverfahren beteiligt gewesen seien; immerhin seien sie indirekt auch daran beteiligt gewesen. Dass ihr Verhalten einen Interessenskonflikt auslöse, bestreiten sie und vermissen dazu seitens der Beigeladenen eine

Begründung und Beweise. 1.3.3. Nach Auffassung des Gerichts gilt es dazu vorweg festzuhalten, dass das Quartierplanverfahren mehrstufig ist und daher Personen ohne Weiteres in einer späteren Phase ein Rechtsmittel ergreifen können, auch wenn sie es in der früheren Phase nicht getan haben. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass es den Beschwerdeführern nicht schadet, in dieser Konstellation gegen den Erlass des Quartierplans vorzugehen. Voraussetzung ist hingegen, dass die Beschwerdeführer bereits im Einspracheverfahren zum

- 9 - Erlass des Quartierplans teilgenommen haben, was vorliegend zutrifft (vgl. Einsprache vom 8. Februar 2018). Aus derselben Überlegung kann ein Beteiligten des Quartierplans auch gegen die Auflage des Kostenverteilers Einsprache und gegebenenfalls später Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben, selbst wenn er mit der Einleitung und dem Erlass des Quartierplans vorgängig einverstanden war. Was die Schutzwürdigkeit bzw. Interessenkollision betrifft, so kann man sich in der Tat fragen, ob drei Mitglieder der einen auf Grundstück Nr. 872 bestehenden Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG) mittels Einsprache bzw. Beschwerde Bestand und Umfang von Rechten und Pflichten thematisieren können, die eine Gemeinschaftsanlage betreffen, an der mindestens drei STWEG auf zwei verschiedenen Grundstücken beteiligt sind. Diese Frage wird vom Gericht bejaht. Die Stockwerkeigentümer dürfen für sich – einzeln oder gemeinsam – ausserhalb der STWEG den Rechtsweg beschreiten, wenn sie damit etwa Abwehrrechte wahrnehmen. Dies ist vorliegend mit der Opposition gegen den Quartierplan der Fall. Auf die Position der anderen STW-Eigentümer oder gar der anderen STWEG-Gemeinschaften kommt es nicht an. Aus diesen Überlegungen ist auch das Verwaltungsgericht seinerzeit auf die Beschwerde nur der einen Stockwerkeigentümerin (A._____) gegen das Bauvorhaben von E._____ eingetreten (VGU U 10 67). Auf die Interessenlage der nicht teilnehmenden Einsprache- bzw. Beschwerdeberechtigten kann es bei der Geltendmachung von Abwehransprüchen nicht ankommen. So dürfte selbst eine Einsprache bzw. Beschwerde von einzelnen STWEG-Mitgliedern gegen ein Bausuch 'ihrer' STWEG zulässig sein, sofern diese dem Beschluss der STWEG nicht zugestimmt haben. Auf die vorliegende Beschwerde ist daher – unter Bejahung der Beschwerdelegitimation (Art. 50 VRG) für alle Beschwerdeführer – einzutreten (siehe E.1.1.). 1.4. Die Durchführung eines Augenscheins gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e VRG zur weiteren Beweismittelerhebung ist nicht notwendig, da sich die tatsächli-

- 10 - chen Verhältnisse und der Sachverhalt hinreichend aus den früheren Gerichtsverfahren in demselben Ortsteil der Gemeinde ergeben (vgl. Protokolle der Augenscheine mit zahlreichen Fotos in R 13 143 und in U 14 98, dort inkl. 'Planskizze der Schrägliftanlage'), zumal im jetzigen Beschwerdeverfahren ausschliesslich Rechtsfragen zu beantworten sind. 2.1. In materieller Hinsicht ist – gemäss Hauptantrag der Beschwerdeführer – zuerst die Zulässigkeit des im Rahmen einer Dienstbarkeit neu geschaffenen Mitbenützungs- und Anschlussrechts des Grundstücks Nr. 4800 an die Schrägliftanlage auf den Grundstücken Nrn. 1421, 4837, 4800 und 872 zu prüfen und zu entscheiden. Es geht dabei um die Erstreckung des Quartierplans auf die private Schrägliftanlage der Beschwerdeführer. 2.1.1. Unter Hinweis auf den Zweck des Quartierplans, nämlich die einwandfreie Verkehrserschliessung und die grundbuchliche Sicherung des öffentlichen Fusswegrechts im Quartierplanperimeter, rügen die Beschwerdeführer die Belastung von privaten Räumen der Beschwerdeführer mit Grunddienstbarkeiten; so habe der private Schräglift nichts mit dem Verkehr zu tun;

ausserdem sei nicht vorgesehen, dass dieser private Schräglift der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werde. Damit verfolge der angefochtene Quartierplan ein Ziel, das durch dessen klar definierten Zweck nicht abgedeckt sei. Weiter rügen die Beschwerdeführer, dass unter Erschliessung lediglich ein Anschluss an die Hauptstränge der öffentlichen Erschliessungsanlagen zu verstehen sei; nicht dazu zählten die Hausanschlüsse, also die Zu- und Wegfahrten, und auch nicht Einrichtungen des ruhenden Verkehrs. Der private Schräglift sei nur über die private Einstellhalle zugänglich. Die Einstellhalle ihrerseits sei bereits voll erschlossen. Weder für den Bau der Einstellhalle noch des Schräglifts sei in der Baubewilligung eine Auflage für eine Mitbenützung gemacht worden. Beim strittigen Mitbenützungsrecht handle es sich deshalb um Hausanschlüsse, welche von einem privaten Grundstück ausgingen und so einer Regelung via Quartierplan nicht zugänglich

- 11 - seien. Mit einem Quartierplan könne zwar die Erschliessung, nicht aber der Hausanschluss geregelt werden, weshalb der Hausanschluss in Art. 58 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) auch nicht aufgeführt sei. 2.1.2. Die Beschwerdegegnerin (Gemeinde) und die Beigeladene (Eigentümerin Parzelle 4800) stellen sich auf den Standpunkt, dass die Schrägliftanlage sehr wohl mit der Verkehrserschliessung zu tun habe; sie erschliesse nämlich die Grundstücke Nrn. 1421 und 872 mit gemeinschaftlichen Parkanlagen und Zugängen zu den Wohnbauten. Würden diese Bauten nicht bereits bestehen, wäre deren Schaffung eine wichtige Aufgabe des Quartierplans. Nun müsse eben noch das Grundstück Nr. 4800 mit diesem Quartierplan angeschlossen werden, weil es über keine Berechtigung an dieser Anlage besitze. Ob die Anlage öffentlich zugänglich sei, spiele absolut keine Rolle. Wenn es zur Erreichung des (Erschliessungs-) Ziels nötig sei, seien eben nicht nur Zufahrten, sondern auch Zugänge zu schaffen; der Begriff der 'verkehrsmässigen Erschliessung' sei dementsprechend weit zu fassen. Die Ausführungen der Beschwerdeführer zur Feinerschliessung seien falsch, weil die Schrägliftanlage gemäss Quartierplan die Grundstücke Nrn. 872, 1421 und 4800 für Fussgänger und Warentransporte anstelle eines entsprechenden Fussweges erschliessen würde. Es handle sich somit offensichtlich nicht um einen reinen Hausanschluss, sondern um eine komplexe und aufwendige Anlage der Feinerschliessung, welche mehrere Grundstücke erschliesse mit einer Autoeinstellhalle und einer Fussgängerverbindung. Damit würden die Grundstücke mit der wichtigen Erschliessungsstrasse T._____ verbunden. 2.1.3. Laut Gesetzeswortlaut dient der Quartierplan der Regelung der Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der Bauzone im Detail im Rahmen der Grundordnung (Art. 51 Abs. 1 KRG). Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über

- 12 - die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie über die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten (Art. 52 Abs. 1 KRG). Der Quartiererschliessungsplan enthält insbesondere die notwendigen Anlagen zur Erschliessung des Quartiers (Art. 52 Abs. 3 KRG). 2.1.4. Im Bundesgerichtsurteil 1C_178/2014 vom 2. Mai 2016 wurde erwo-gen: E.3.1.1: Die Voraussetzungen der Erschliessung werden primär durch das Bundesrecht umschrieben, das bezüglich der strassenmässigen Erschliessung von Land in Art. 19 Abs. 1 RPG verlangt, dass für die betreffende Nutzung (des Bauprojekts) eine hinreichende Zufahrt besteht. Der Begriff der Erschliessung wird in Art. 4 des Wohnbau- und Eigen-

tumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974 (WEG; SR 843) für den Wohnbau präzisiert (Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3). Diese Bestimmung unterscheidet zwischen der Grob- und der Feinerschliessung. Unter Groberschliessung wird die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden (Art. 4 Abs. 1 WEG). Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen (Art. 4 Abs. 2 WEG). Das der Groberschliessung übergeordnete Strassennetz, welches als Grund- oder Basiserschliessung bezeichnet wird, ist in der Definition des Art. 4 WEG nicht enthalten. Diese ist gemäss dem Grundsatz der Einheit des Bundesrechts auch ausserhalb des Bereichs der Wohnbauten anwendbar (BGE 117 Ib 308 E. 4a S. 314; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 280). Der bundesrechtliche Begriff der Erschliessung beschränkt sich daher grundsätzlich auf die Grob- und Feinerschliessung (ANDRÉ JOMINI, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Heinz Aemisegger und andere [Hrsg.], 2010, N. 16 zu Art. 19 RPG; HÄNNI, a.a.O., S. 281 Fn. 99; ZAUG/LUDWIG, Bau-gesetz des Kantons Bern, Band I, 4. Aufl. 2013, N. 14 zu Art. 7/8 BauG/BE). E. 3.1.2.: Das Erfordernis der hinreichenden Erschliessung gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist primär verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilich motiviert und soll die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrtafelfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleisten (Urteil 1C_375/2011 vom 28. Dezember 2011 E. 3.3.3). Zur Zufahrt im Sinne von Art. 19 Abs. 1 PRG ist daher nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Grundstück erforderlich, sondern ebenso die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss.

(Hervorhebung/Unterstreichung durch das Gericht) 2.1.5. Nach Auffassung des Gerichts wird mit diesem letzten Satz in E.3.1.2. die Argumentation der Beschwerdeführer widerlegt, dass die Erschliessung nur von der Quartierstrasse zur Einstellhalle massgeblich sein soll und alles Weitere (Schräglift, Fussverbindung) bloss einen Hausanschluss darstelle. Zumindest das Grundstück Nr. 872 der Beschwerdeführer ist hinreichend nur über die Parkierungsanlage und den Tunnel mit Schräglift und Fussgängertreppe verbunden. In den Tunnel integriert sind zudem Ver- und Ent-

- 13 - sorgungsanlagen der Gebäude auf Parzelle Nr. 872. Die Parkierungsanlage und der Tunnel mit Schräglift/Fussgängertreppe stellt somit eine Anlage der Feinerschliessung dar und ist einer Regelung mittels Quartierplanung zugänglich. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich befahrbaren Quartierstrassen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_667/2017 vom 18. Juni 2018 E.2.1, 1C_408/2018 vom 18. März 2019 E.5.1, 1C_229/2019 vom 27. August 2020 E.5.1; FRITZ-SCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 239 – Hauptaufgaben des Quartierplans sind danach die Planung der Feinerschliessung und der Bau der geplanten Feinerschliessungsanlagen). Es stellt sich in der Folge die Frage, ob die – wie gesehen – grundsätzlich zulässige strittige Regelung des Quartierplans zudem verhältnismässig ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_314/2018 vom 1. April 2019 E.4.1). 2.2. Die Voraussetzungen für Eingriffe in die Grundrechte sind in Art. 36 der Schweizerischen Bundesverfassung (BV; SR 101) stipuliert. Art. 36 BV zählt die von der Rechtsprechung und Lehre entwickelten Vorgaben auf, die kumulativ erfüllt sein müssen, damit ein Grundrecht eingeschränkt werden darf. Es sind dies eine gesetzliche Grundlage, ein

öffentliches Interesse, die Verhältnismässigkeit und die Respektierung des Kerngehalts des jeweiligen Grundrechts (siehe HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2020, N 302 S. 86). Natürliche Personen können Träger sämtlicher Grundrechte sein. Auch die juristischen Personen des Privatrechts können Träger von Grundrechten sein, soweit das betreffende Recht seiner Natur nach überhaupt einer juristischen Person zustehen kann (HÄFELIN/HALLER/KELLER/ THURNHERR, a.a.O., N 290 S. 82 und N. 294 S. 84).

- 14 - Wenn die zwangsweise Einräumung einer Dienstbarkeit im Rahmen des Quartierplanverfahrens grundsätzlich zulässig ist, muss diese unter dem Aspekt der Zulässigkeit eines Eingriffs in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) geprüft werden, das heisst nach deren persönlichem und sachlichem Schutzbereich, dem Vorhandensein einer gesetzlichen Grundlage, einem öffentlichen Interesse, der Verhältnismässigkeit des Eingriffs – anhand der drei Unterkriterien der Eignung, Erforderlichkeit und der Zweck-Mittel-Relation – sowie dem unantastbaren Schutz des Kerngehalts. Die drei Beschwerdeführer fallen als Stockwerkeigentümer der Parzelle 872 ohne Zweifel sowohl in den persönlichen als auch in den sachlichen Anwendungsbereich der durch Art. 26 BV geschützten Eigentumsgarantie, womit die Voraussetzungen von Art. 36 BV allesamt erfüllt sein müssen, um die mit der Quartierplanung beabsichtigte Einräumung eines Mitbenutzungs- und Anschlussrechts für die noch unüberbaute Parzelle 4800 an die auf den Parzellen 872/1421/4837 bereits bestehende Schrägliftanlage zu begründen und planerisch auch in jeder Hinsicht rechtfertigen zu können. 2.2.1. Unter dem Aspekt der gesetzlichen Grundlage hinsichtlich Landumlegung bestreiten die Beschwerdeführer, dass sich die Beschwerdegegnerin für die Einräumung eines Mitbenützungsrechts an der privaten Schrägliftanlage auf eine genügende Rechtsgrundlage abstützen konnte. Sie bringen vor, dass sich die Beschwerdegegnerin dafür zu Unrecht auf die Bestimmungen der Landumlegung berufe. Die Landumlegung sei eine Anpassung der Parzellenstruktur; sie diene nach allgemein anerkannter Auffassung als Institut der städtebaulichen Bodenordnung u.a. dem Zweck, Grundstückformen und Eigentumsverhältnisse herzustellen, die für eine rationelle Bodennutzung nach dem jeweiligen Zonenzweck erforderlich sei (Beschwerde Ziff. III.5.b m.w.H.). Dass das Instrument der Landumlegung im Quartierplanverfahren angewendet werden dürfe, und dass im Rahmen einer Landumlegung die im Grundbuch eingetragenen Rechte bereinigt werden müssten, sei unbestritten. Indes liege im vorliegenden Quartierplanver-

- 15 - fahren in Bezug auf den Schräglift gar keine Landumlegung vor. Die Beschwerdegegnerin sei unzutreffend der Meinung, dass sie im Quartierplanperimeter beliebig im Grundbuch eingetragene Rechte bereinigen oder gar neue Rechte begründen könne, wenn eine Landumlegung vorgesehen sei. Eine Bereinigung und Neubegründung von im Grundbuch eingetragenen Rechten könne sich aber nur auf Grundstücke beziehen, welche tatsächlich von einer Landumlegung betroffen seien. Weil die Grundstücke der Beschwerdeführer nicht Teil der Landumlegung seien, könnten diese Grundstücke auch nicht mit einem Mitbenützungsrecht belastet werden. Weder Gesetz noch Rechtsprechung ermöglichten unter dem Titel Landumlegung die Einräumung einer Zwangsdienstbarkeit an privaten Räumlichkeiten, ohne dass tatsächlich die Parzellenstruktur bzw. die Grundstücksform betroffen sei. 2.2.2. Die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene sehen in Art. 70 KRG eine genügende gesetzliche Grundlage für die strittige Einräumung eines Mitbenützungsrechts an der Schrägliftanlage. Theorie und Schlussfolgerungen der

Beschwerdeführer fänden in der Bestimmung keine Grundlage. Bei allen Arten von Landumlegungen könne es sein, dass nur in gewissen Teilen des Beizugsgebiets an der Parzellenstruktur etwas geändert werden müsse und es andernorts genüge, ein anstehendes Problem mittels eines beschränkten dinglichen Rechts zu lösen. Eine Landumlegung im engeren Sinne und die Bereinigung beschränkter dinglicher Rechte könnten somit auch im Quartierplanverfahren alternativ wie kumulativ erfolgen und auch die Neubegründung von Dienstbarkeiten beinhalten. Wenn es im Zuge des Quartierplanverfahrens schon zulässig sei, die Eigentumsverhältnisse neu zu ordnen und neue Grundstücke zu schaffen, müsse es nach dem Grundsatz in maiore minus auch erlaubt sein, neue Dienstbarkeiten als weniger weitgehende Rechte bzw. Eingriffe zu begründen.

- 16 - 2.2.3. Vorliegend wurde ein Quartierplanverfahren mit Landumlegung eingeleitet. Die Landumlegung i.e.S. beschränkte sich auf den Bereich der U.____-strasse, indem diese als eigenständiges Grundstück Nr. 8018 ausgetrennt und zu je 1/11 als subjektiv-dingliches Miteigentum den Eigentümern der Anrainer-Grundstücke zugewiesen wurde. Damit einhergehend begründete der Quartierplan zahlreiche neue Dienstbarkeiten und bereinigte verschiedene bestehende Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen. Als neue Dienstbarkeit schuf der Quartierplan aber auch das hier umstrittene Mitbenützung- und Anschlussrecht für den unterirdischen Zubringer- und Erschliessungstunnel (Schrägliftanlage inkl. Treppe jedoch ohne Werkleitungen) samt Zugang mit Nebenleistungspflicht zugunsten Grundstück Nr. 4800 und zulasten der Grundstücke Nrn. 872 und 1421 (Abgeltung, Unterhalt etc. siehe Art. 17 QP-Vorschriften). Die letztgenannte Dienstbarkeit geht unbestrittenermassen ohne Flächenveränderung der betroffenen Parzellen einher. Warum die Einräumung einer solchen Dienstbarkeit im Rahmen eines Quartierplanverfahrens nicht auch ohne Eingriff in die Grösse der betroffenen Parzellen (Landumlegung i.e.S.) möglich sein soll, erschliesst sich dem Gericht nicht. Die Überlegungen von der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen treffen zu. Den Bestimmungen über die Landumlegung, welche unbestritten im vorliegenden Quartierplanverfahren grundsätzlich Anwendung finden, ist die von den Beschwerdeführern vorgetragene Differenzierung nicht zu entnehmen. Sie wäre auch nicht zielführend, weil sie bei der Neuordnung der Verhältnisse mildere Eingriffe in das Grundeigentum erschweren oder gar verunmöglichen würde (vgl. etwa eine Situation wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung Ziff. III.B.17, S. 14 beschreibt). Das Argument 'a maiore ad minus' trifft hier zu und entspricht auch dem Sinn und Zweck solcher Bereinigungen, sei es im Rahmen eines Quartierplans, einer Melioration o.ä. Eine andere Frage ist, ob die zwangsweise Einräumung des Servituts verhältnismässig im engeren Sinn ist, was es nachfolgend (E.2.4.) zu prüfen gilt.

- 17 - 2.3. Zunächst gilt es aber das öffentliche Interesse an der Erschliessung des Grundstücks Nr. 4800 zu klären und im Gesamtkontext zu würdigen. 2.3.1. Die Beschwerdeführer sehen die Einräumung der Zwangsdienstbarkeit als rein privates Anliegen der Beigeladenen, zumal eine genügende Erschliessung von deren Grundstück über die U.____-strasse vorliege. Ein öffentliches Interesse an der Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts sei nur dann zu bejahen, wenn mit der Einräumung eines solchen eine unzureichende Erschliessungssituation bereinigt werden könne (s. Bundesgerichtsurteil 1C_273/2014 vom 13. November 2014 E.4.3.1.). 2.3.2. Die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene verweisen auf Art. 19 Abs. 2 RPG und Art. 60 Abs. 1 KRG, welche die Beschwerdegegnerin grundsätzlich dazu verpflichten, die

ausgeschiedenen Bauzonen innert nützlicher Frist zu erschliessen und damit die Baureife zu erlangen. Die Erschliessungspflicht und die damit einhergehende Mobilisierungspflicht der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen innert 15 Jahren seit deren Ausscheidung begründe ein eindeutiges und ausreichendes öffentliches Interesse, auch wenn vorliegend nur ein einziges Grundstück zusätzlich erschlossen werde. 2.3.3. Die Erschliessungspflicht begründet offensichtlich ein öffentliches Interesse für die Erschliessung auch eines einzelnen Grundstücks in der Bauzone. Das Bundesgericht sagt in dem von den Beschwerdeführern zitierten Urteil 1C_273/2014 vom 13. November 2014 dazu was folgt: 4.3.1. Die Verleihung eines Notwegrechts stellt schliesslich von vornherein nur dann eine verhältnismässige Einschränkung des Eigentums dar, wenn sie geeignet ist, eine den Anforderungen von Art. 19 Abs. 1 RPG genügende Erschliessung zu gewährleisten. Die Beschwerdeführer übersehen dabei, dass es vorliegend nicht um die Verleihung eines Notwegrechts geht, welches nur dann in Frage käme, wenn eine ausreichende Erschliessung nicht mit planerischen Mitteln er-

- 18 - reicht werden könnte (E.4.1). Genau dies aber ist Ziel und Zweck des vorliegenden Quartierplans: 4.1. In BGE 121 I 65 hat das Bundesgericht dargelegt, es sei zunächst zu prüfen, ob eine hinreichende Zufahrt durch planerische Mittel wie Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen herbeigeführt werden könne, wenn die notwendigen Wegrechte nicht privat rechtlich erworben würden. Dadurch würden klare Boden- und Eigentumsverhältnisse geschaffen und könnten eine rechtsgleiche Behandlung und der Anspruch auf Realersatz bestmöglich gewährleistet werden. Die Einräumung der Zwangsdienstbarkeit im Rahmen des Quartierplanverfahrens erweist sich somit nicht nur als im öffentlichen Interesse, sondern gleichzeitig auch als mildere Massnahme, welche der Verleihung eines Notwegrechts vorzuziehen ist. 2.4. Unter dem Blickwinkel der Verhältnismässigkeit bleiben damit die Eignung und Erforderlichkeit des Eingriffs ins Eigentum der Beschwerdeführer und die Zweck-Mittel-Relation der angewandten Massnahmen zu beurteilen. 2.4.1. Die Beschwerdeführer argumentieren hierzu, mit der durch den Quartierplan sichergestellten Erschliessung der Parzelle Nr. 4800 über die U.____-strasse sei dieses Grundstück in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht hinreichend erschlossen. Daran ändere auch die teilweise Überlagerung der U.____-strasse mit der Gefahrenzone 1 (Lawinengefahr) nichts. Die Zufahrt zu privaten Bauten müsse von Gesetzes wegen nicht immer uneingeschränkt gewährt sein. Vorliegend sei die Zufahrt wegen grosser Lawinengefahr nur sehr selten untersagt. Der Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer mittels Zwangsdienstbarkeit sei angesichts dieser nur sehr geringen Einschränkung der Zufahrt unverhältnismässig, zumal es im Kanton sehr viele Erschliessungsstrassen gebe, welche nicht bloss sehr selten, sondern häufig wegen Lawinengefahr geschlossen seien. Die Beschwerdegegnerin habe zudem keine Massnahmen geprüft, damit die Strasse ganzjährig benutzbar sei. Wäre die Erschliessung von Parzelle Nr. 4800 über die U.____-strasse aufgrund der Überlagerung mit der Gefahrenzone 1 ungenügend, wäre es gar nie überbaubar, weil die öf-

- 19 - fentlichen Dienste nicht mit dem Schräglift an das Grundstück kommen könnten; konsequenterweise sei deshalb auf sämtliche Erschliessungsmassnahmen zugunsten von Parzelle Nr. 4800 zu verzichten. 2.4.2. Die Beschwerdegegnerin weist darauf hin, dass die Gefahrensituation sehr unterschiedlich auftreten könne und auch mit Blick auf die sich abzeichnenden Klimaveränderungen mit vermehrten Starkniederschlägen über längere Zeit unberechenbar sei. Es sei deshalb völlig offen, ob die U.____-strasse in Zukunft mehr

oder weniger stark von der Lawinengefahr bedroht sei; klar sei hingegen, dass die Benützbarkeit der U.____-strasse bereits heute nur beschränkt sei. Diese Einschränkungen betreffen Fahrzeuge und Fussgänger gleichermaßen. Eine genügende Erschliessung verlange nicht, dass eine Zufahrt bis zu jedem Wohngebäude führen müsse; vielmehr genüge es, dass die Zugänglichkeit jederzeit gesichert sei, und dies wäre eben nicht der Fall, wenn die U.____-strasse wegen Lawinengefahr gesperrt werden müsste. Die zuständige Gefahrenkommission habe sich auch in der Überarbeitung der Gefahrenzonenpläne, wovon der Beschwerdegegnerin ein bereinigter Entwurf vom 7. August 2018 vorliege (Vernehmlassung Beilage 5), keine Änderung an der bisherigen Beurteilung vorgenommen; der Plan sei behördenverbindlich. Gemäss Auskunft des Amtes für Wald und Naturgefahren seien Verbauungsmassnahmen bei diesem Lawinenzug mit vertretbarem Aufwand nicht machbar, weil das Anrissgebiet im Bereich des Dorfbergs dafür viel zu gross sei. In solchen Fällen bleibe der Beschwerdegegnerin zur Gewährleistung der Wohnbevölkerung nichts anderes übrig, als einen Lawinendienst zu betreiben, der organisatorische Massnahmen treffe bis hin zu Evakuierungen und Strassen- bzw. Gebietssperren. Die Beigeladene ergänzt dazu, dass sich im Einspracheverfahren völlig gegensätzliche Positionen bezüglich der Erschliessung von Parzelle Nr. 4800 gezeigt hätten, nämlich einerseits Anstösser der U.____-strasse, die der Meinung waren, mit dem Mitbenützungsrecht am Schräglift sei die Er-

- 20 - schliessung bereits vollständig und deshalb nicht noch zusätzlich über die U.____-strasse notwendig, während die Beschwerdeführer die Erschliessung über die U.____-strasse als für sich alleine ausreichend ansahen. Wie die Beschwerdegegnerin im angefochtenen Entscheid zutreffend festgestellt habe, gehe es bei der Frage um die richtige Erschliessung von Grundstück Nr. 4800 nicht um ein 'entweder oder', sondern um ein 'sowohl als auch'. Die Erschliessungsziele schlossen sich nicht gegenseitig aus, sondern ergänzten sich. 2.4.3. Nach Auffassung des Gerichts ist die Eignung einer sich ergänzenden Erschliessung über den Erschliessungstunnel/Schräglift und die U.____-strasse evident und muss nicht weiter vertieft werden. Bei der Erforderlichkeit geht es darum, wann eine 'ausreichende Erschliessung' besteht. Darüber sind sich die Beschwerdeführer und die Beschwerdegegnerin uneinig. Das Bundesgericht hielt dazu im schon oben zitierten Urteil 1C_273/2014 (bestätigt in 1C_275/2017 vom 18. Januar 2018 E.2.2.1 und 1C_147/2015 vom 17. September 2015 E.6.1.1, Absatz 2) fest: 4.3.2. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. 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. Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der Benutzer gewährleisten und den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie der haushälterischen Bodennutzung) genügen (Urteil 1C_20/2008 vom 16. September 2008 E. 2.2.1 mit Hinweisen). Es gilt dabei zu berücksichtigen, dass der Beschwerdegegnerin bei dieser Frage ein erhebliches Ermessen zukommt, in welches das Gericht mit Blick auf die Gemeindeautonomie nur mit Zurückhaltung eingreifen darf. Die Beschwerdegegnerin hat dazu im angefochtenen Entscheid verschiedenenorts erwogen, dass weder der Schräglift noch die Strassenzufahrt über die U.____-strasse für sich alleine genommen eine vollständige und damit hinreichende Erschliessung darstelle. Beim Schräglift könnten – wie die Beschwerdegegnerin korrekt ausführt – wohl Personen und kleinvolumige Ge-

- 21 - genstände transportiert werden, nicht aber grössere bzw. sperrige Gegenstände, wie sie in jedem Haushalt vorhanden sind. Zudem ist die Anlage für den Zugang durch öffentliche Dienste nur beschränkt geeignet. Trotz diesen Einschränkungen erscheint es richtig, die Erschliessungsanlage mit Tiefgarage (N.B. die Eigentümerin von Parzelle Nr. 4800 ist dort schon Eigentümerin von vier Parkplätzen) und den Erschliessungstunnel/Schräglift als Haupterschliessung anzusehen, zumal sie für den täglichen Gebrauch uneingeschränkt nutzbar sind. Wenn die Beschwerdegegnerin allerdings aufgrund der vorgenannten Einschränkungen eine ergänzende Erschliessung über die U.____-strasse für notwendig erachtet, ist diese Ansicht sachgerecht und auf jeden Fall innerhalb ihres pflichtgemässen Interesses. Auch die Ausführungen der Beschwerdegegnerin, wonach eine beschränkte Zufahrt über die U.____-strasse bei Lawinengefahr zu einer nicht hinreichenden Erschliessung führen würde, wenn die Erschliessung alleine über die U.____-strasse erfolgen sollte, sind zutreffend. Die Beschwerdegegnerin ist nicht gehalten, jede erdenkliche bauliche Massnahme zur Vermeidung der Lawinengefahr auf der U.____-strasse vorzunehmen. Wenn sie den oben beschriebenen Lawinendienst betreibt, erfüllt sie ihre Pflicht, die Bevölkerung ausreichend zu schützen; die Einschränkungen in der Erschliessung durch vorübergehende Strassenschliessungen ist dabei in Kauf zu nehmen. Soweit die Beschwerdeführer die Lawinengefahr im Gebiet V.____ herunterspielen wollen, sei auf das Lawinunglück am 26. Januar 1968 mit vier Todesopfern und grossen Schäden an Gebäuden und Verkehrswegen erinnert. Vor diesem Hintergrund mutet die Argumentation der Beschwerdeführer zynisch an, das Grundstück Nr. 4800 könne bei einer Strassensperrung wegen Lawinengefahr ohne Schwierigkeiten zu Fuss erreicht werden. Auch die Argumentation der Beschwerdeführer, das Gefahrengebiet sei im Gebiet oberhalb V.____ weitgehend überbaut und es gebe dort auch andere Erschliessungsstrassen, vermögen an der Rechtmässigkeit der Einschätzung der Beschwerdegegnerin nichts zu ändern.

- 22 - 2.4.4. Nachdem der strittige Eingriff ins Eigentumsrecht der Beschwerdeführer geeignet und erforderlich ist, muss noch geprüft werden, ob die Verhältnismässigkeit im engeren Sinn gegeben ist, also ob der Eingriffszweck den Eingriff bzw. dessen Auswirkung legitimiert. 2.4.5. Indem die Beschwerdegegnerin im Zuge der Quartierplanung durch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung die Eigentumsbefugnisse der Beschwerdeführer am Erschliessungstunnel/Schräglift nicht entzogen hat, wie es etwa bei der formellen Enteignung der Fall gewesen wäre, sondern bloss eingeschränkt hat im Sinne eines Mitbenützungsrechts, und auch dort nicht über das notwendige Mass hinausgegangen ist, kann der Eingriff nicht als übermässig angesehen werden. Die Beschränkung erfolgt zudem gegen Entschädigung und unter Mittragung künftigen Unterhalts und Erneuerung der Eigentümerin von Parzelle Nr. 4800. Letzteres kann faktisch sogar als Vorteil gewertet werden, zumal sich die Mitbenützung der Erschliessungsanlage kaum störend auf die bisherigen Nutzer der Anlage auswirken dürfte. 2.5. Der Kerngehalt der Grundrechte ist unantastbar (Art. 36 Abs. 4 BV) und geniesst damit absoluten Schutz. Die Eigentumsgarantie als Institutsgarantie, der gemeinhin Kerngehaltscharakter attestiert wird, bezweckt den 'Schutz der Eigentumsordnung in ihren Grundzügen' (vgl. BGE 143 V 254 E.6.4.1). Sie richtet sich vor allem an den Gesetzgeber, der durch die Verfassung verpflichtet wird, Privateigentum als Institut der Rechtsordnung zu gewährleisten und in seiner wesentlichen Substanz zu erhalten. Dabei kommt ihm ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Mit der Institutsgarantie nicht vereinbar sind z.B. eine konfiskatorische Besteuerung des Eigentums, die Ersetzung des Grundeigentums durch

vom Staat verliehene Nutzungsrechte [staatliche Eigentumsbewirtschaftung] oder ein uneingeschränktes Vorkaufsrecht des Gemeinwesens (HÄFELIN/HALLER/KELLER/ - 23 - THURNHERR, a.a.O., N 594-595 S. 188). Zudem ist die Eigentumsgarantie als Bestandes- und Wertgarantie geschützt. Davon werden nicht nur das sachenrechtliche Eigentum an beweglichen und unbeweglichen Sachen, sondern auch andere vermögenswerte Rechte wie beschränkte dingliche Rechte, obligatorische Rechte und Immaterialgüterrechte erfasst. Nicht geschützt ist das Vermögen als solches. Die Eigentumsgarantie erstreckt sich zudem nicht auf den ausserhalb der Eigentümerinteressen liegenden tiefen Untergrund (BGE 145 II 36 E.2.1 und 2.2; HÄFELIN/HALLER/KELLER/ THURNHERR, a.a.O., N 597 S. 189). Im konkreten Fall ist für das Gericht klarerweise erstellt, dass das Eigentum als rechtliches Institut durch das umstrittene Mitbenützung- und Anschlussrecht (Zwangsdienstbarkeit) an der Tunnel- und Schrägliftanlage nicht gesetzlich abgeschafft wird oder in völlig unhaltbarer Weise seines Sinnes und Zweckes entleert würde. 3.1. Ein weiterer Streitpunkt betrifft sodann die Erhöhung des Verkehrswertes der Schrägliftanlage gemäss Art. 4 der Quartierplanbestimmungen. 3.1.1. Die Beschwerdeführer beantragen für den Fall, dass ihr Hauptantrag abgelehnt werden sollte, dass der Verkehrswert der Schrägliftanlage von CHF 990'000.-- auf mindestens CHF 1.5 Mio. erhöht würde. Der korrekte Verkehrswert sei mittels gerichtlichem Gutachten zu eruieren. Bei der Berechnung des Verkehrswerts sei ein zu tiefer Landwert eingesetzt worden. So betrage der Quadratmeterpreis in D._____ an dieser Lage nicht CHF 300.--. Selbst die Beigeladene sei in ihrer Einsprache von einem Landpreis von CHF 1'300.-- pro Quadratmeter ausgegangen. Es sei nicht einzusehen, weshalb der Staat eingreifen sollte, wenn sich alle Betroffenen in Bezug auf diesen Preis einig seien. Entsprechend müsse Art. 17 der Quartierplanbestimmungen angepasst und die Entschädigungen erhöht werden. 3.1.2. Die Beschwerdegegnerin sieht keinen Anlass, von Annahmen des für die Verkehrswertschätzung beigezogenen Experten abzuweichen; die Be-

- 24 - schwerdeführer zeigten nicht substantiiert auf, weshalb der Quadratmeterpreis von CHF 300.-- auf CHF 1'300.-- erhöht werden müsste. Insbesondere setzten sie sich nicht mit dem Argument auseinander, dass die Ausnutzungsziffer (AZ) dieser Zone trotz der Anlage vollständig ausgenutzt werden könne und die baulichen Möglichkeiten auf den involvierten Grundstücken in keiner Art und Weise eingeschränkt werde. Die Beigeladene bestreitet, die Meinung vertreten zu haben, der Landpreis müsse bei der Berechnung der Entschädigung bei CHF 1'300.--/m² angesetzt werden. Dieser Wert sei viel zu hoch, nicht belegt und berücksichtige nicht, dass der Tunnelbau keine Ausnutzung beanspruche. 3.1.3. Nach Auffassung des Gerichts spielt es – entgegen der Sachdarstellung der Beschwerdeführer – keine Rolle, ob die Beigeladene in ihrer Einsprache auch von einem Quadratmeterpreis von rund CHF 1'300.-- ausgegangen ist oder nicht (sie ist es wohl, weil sie in ihrer Einsprache einen Abzug von CHF 76'000.-- für das bereits von ihr beigeussteuerte Land im Umfang von 58 m² verlangte). Schlussendlich ist aber massgeblich, dass der Verkehrswertberechnung des unterirdischen Schräglifts nicht ein oberirdischer Verkehrswert zugrunde gelegt werden kann, der mit allen Nutzungsmöglichkeiten inkl. der AZ aufgeladen ist. Die Beschwerdegegnerin weist zu Recht auf den Umstand hin, dass der Bau des unterirdischen Schräglifts den belasteten Grundstücken weder AZ noch andere für die Bebauung der Grundstücke ins Gewicht fallende Einschränkungen bringe. Die im Übrigen unsubstantiiert vorgetragene Rüge ist folglich nicht zu hören; das Einholen eines Gerichtsgutachtens erübrigt sich damit. 4.1. Es bleibt einzig noch die beantragte Löschung

des Baurechts zugunsten des Grundstücks Nr. 872 und zulasten des Grundstücks 4837 zu klären. Auf Antrag des Grundbuchamtes D._____ hat der Gemeindevorstand unter Hinweis auf Art. 976 Ziff. 3 ZGB im Quartierplan das Baurecht für den Bau eines Schräglifts zugunsten des Grundstücks Nr. 872 und zulasten des

- 25 - Grundstücks Nr. 4837 im Sinne einer Bereinigung gelöscht. Er begründete das Vorgehen damit, dass die erstellte Schrägliftanlage zwar an das Grundstück Nr. 4837 angrenze, jedoch nicht in dieses eingreife, so dass sich das Baurecht zugunsten der Benutzer der Schrägliftanlage erübrige. 4.1.1. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass die Schrägliftanlage das Grundstück Nr. 4837 sehr wohl tangiere; selbst wenn es aber keinen Berührungspunkt gebe, dürften nicht im Quartierplanverfahren privatrechtliche Verhältnisse verändert werden, welche in keinem Zusammenhang mit dem Zweck des Quartierplans stünden. Hinzu komme, dass das Grundstück Nr. 4837 gar nicht im Quartierplangebiet liege. 4.1.2. Die Beschwerdegegnerin verteidigt ihr Vorgehen damit, dass die Schrägliftanlage doch vollständig ausserhalb des Grundstückes Nr. 4837 liege; es gebe deshalb keinen Grund, das Baurecht beizubehalten. Letztlich sei die Streichung dieses Baurechts aber für die vorliegende Planung nicht von entscheidender Bedeutung. Die Beigeladene verweist auf die Erwägungen im vorinstanzlichen Entscheid. Der unterirdische Zubringertunnel grenze zwar direkt an das Grundstück Nr. 4837 an, ohne aber in diese Parzelle einzugreifen. Lediglich ein kurzes Teilstück des oberirdischen Fussweges, der vom strittigen Quartierplan jedoch in keiner Weise betroffen sei, verlaufe über das erwähnte Grundstück. 4.1.3. Nach Auffassung des Gerichts erlauben die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210) eine erleichterte Löschung von Grundbucheinträgen u.a. bei zweifelsfrei bedeutungslosen Einträgen. Demnach kann das Grundbuchamt etwa einen Eintrag von Amtes wegen löschen, wenn ein Eintrag das Grundstück wegen der örtlichen Lage nicht betreffen kann (Art. 973 Ziff. 3 ZGB). Hat der Eintrag hingegen nur höchstwahrscheinlich keine rechtliche Bedeutung, so kann jede dadurch belastete

- 26 - Person die Löschung verlangen (Art. 976a Abs. 1 ZGB). Diesfalls teilt das Grundbuchamt, wenn es das Begehren für begründet hält, der berechtigten Person mit, dass es den Eintrag löschen wird, wenn sie nicht innert 30 Tagen beim Grundbuchamt dagegen Einspruch erhebt (Art. 976a Abs. 2 ZGB). Daraus ergibt sich zum einen, dass ein bedeutungsloser Eintrag auch im Rahmen einer Quartierplanung vorgenommen werden kann und auch Rechte und Lasten ausserhalb eines bestimmten Quartierplanperimeters betreffen kann, zumal das Grundbuch eine solche Löschung jederzeit auch von Amtes wegen vornehmen könnte. Hingegen ist für das Gericht nicht erstellt, dass der strittige Grundbucheintrag 'zweifelsfrei bedeutungslos' ist. Wenn man langfristig an die Möglichkeit einer Verbreiterung oder gar Verlegung des Schräglifts im Rahmen einer Sanierung denkt, könnte das Baurecht durchaus wieder eine Rolle spielen. Diese Rüge ist für das Gericht daher im Quartierplan begründet und folglich die Löschung des Baurechts zugunsten des Grundstücks Nr. 872 und zulasten des Grundstücks 4837 (Position 20050210.1) zu streichen (siehe Wortlaut in Ziff. 1 Urteilsdispositiv).

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