

LU_GERICHTE 7H 20 212 vom 20. Januar 2022

LU Gerichte, 2022-01-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_7H_20_212

FR: LU_GERICHTE 7H 20 212 du 20 janvier 2022

IT: LU_GERICHTE 7H 20 212 del 20 gennaio 2022

Regeste

Voraussetzungen einer Landumlegung bzw. Grenzregulierung zur Schaffung einer (zusätzlichen) Erschliessung eines Grundstücks. | Art. 20 RPG; Art. 7 ff. WEG; §§ 102 ff. PBG. | Bau- und Planungsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Gemeinde D._____ habe im Grenzbereich der Grundstücke Nrn. E._____ und F._____, GB D._____, insoweit eine Landumlegung bzw. Grenzregulierung vorzunehmen bzw. die Grenzen neu festzulegen, als die Erschliessung des hängigen Bauprojekts auf Grundstück Nr. E._____ über die geplante Zufahrt nicht gewährleistet sei.

E. 2

Die Sache sei im Sinn der Erwägungen bzw. zur Durchführung des Verfahrens nach den §§ 102 ff. PBG an den Gemeinderat D._____ zurückzuweisen.

E. 3

Eventuell: Der Gemeinderat D._____ sei zu verpflichten, im Grenzbereich der Grundstücke Nrn. E._____ und F._____ insoweit eine Landumlegung bzw. Grenzregulierung vorzunehmen, als die Erschliessung des Bauprojekts auf Grundstück Nr. E._____ über die geplante Zufahrt nicht gewährleistet sei.

E. 3.1

Im angefochtenen Entscheid hält die Vorinstanz fest, es sei aufgrund des Urteils des Kantonsgerichts 7H 15 156 vom 6. März 2018 davon auszugehen, dass dem Grundstück Nr. E._____ die für die Bewilligung des hängigen Baugesuchs vorausgesetzte Privaterschliessung fehle. Mittels der beantragten Grenzregulierung könnte die Privaterschliessung unter Umständen hergestellt werden. Der entsprechende dafür nötige Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdegegnerin sei jedoch nur gerechtfertigt, wenn er zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, d.h. einer Aufgabe, die überwiegend von einem öffentlichen Interesse getragen sei, erforderlich sei. Ein solches Interesse sei indessen nicht gegeben. Die im Verhältnis zur mit dem bestehenden Einfamilienhaus auf dem Baugrundstück bereits in Anspruch genommene anrechenbare Geschossfläche von 178,65 m² relativ geringe Ausnutzungsreserve von 69,48 m² sowie eine vom Grundstück Nr. L._____, GB D._____, abgetretene Ausnutzung von 40 m² führe im Gegensatz zu der von den Beschwerdeführern vertretenen Auffassung nicht zu einer eigentlichen Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen. Als Verdichtung gelte nicht ein einzelfallbezogenes Ausschöpfen noch vorhandener Ausnutzungsreserven, sondern die

effizientere Nutzung bereits bebauter Areale durch Aufzonungen, Schliessung von Baulücken, Umnutzung oder Erstellung von Ergänzungs- oder Ersatzneubauten. Die Siedlungsentwicklung nach innen stehe dafür, dass Siedlungen – und nicht einzelne Einfamilienhäuser – prioritär im bebauten Bestand wachsen sollten. Hinzu komme, dass der Antrag der Beschwerdeführer darauf ausgerichtet sei, die ihrem Bauvorhaben fehlende Privaterschliessung sicherzustellen und damit private Interessen umzusetzen. Mithin stütze sich der Antrag der Beschwerdeführer nicht auf eine für eine Grenzregulierung erforderliche gesamtheitliche Planung unter Einbezug des das Quartierbild prägenden Gebiets. Demgegenüber sei das private Interesse der Beschwerdeführer evident, welche die auf ihrem Grundstück noch realisierbare Ausnutzungsreserve von 69,48 bzw. 109,48 m² umsetzen möchten. Indessen könne eine ohnehin nicht durch ein überwiegendes öffentliches Interesse abgedeckte Grenzregulierung nicht angeordnet werden, wenn sie überwiegend dazu dienen solle, die Differenzen zwischen den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin betreffend die Privaterschliessung von Grundstück Nr. E. _____ zu bereinigen. Dies gelte selbst dann, wenn mit dem Bauvorhaben eine gewisse Verdichtung auf dem Grundstück Nr. E. _____ erfolgen würde.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer bringen im Wesentlichen vor, eine Landumlegung sei im vorliegenden Fall zweckmässig und notwendig, sei ihnen doch aufgrund des ungünstigen Grenzverlaufs verwehrt, die ungenutzte Ausnutzungsreserve auf dem Grundstück Nr. E. _____ auszuschöpfen und damit Wohnraum für eine zusätzliche Familie zu schaffen und damit eine haushälterische Bodennutzung gewährleisten zu können. Mit der beantragten Grenzregulierung werde nur in marginalem Umfang in die Eigentumsrechte der Beschwerdegegnerin eingegriffen. Von einer Unzumutbarkeit könne damit offensichtlich nicht die Rede sein. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die für die Erschliessung benötigte Fläche von ca. 0,75 m² für das Grundstück Nr. F. _____ aufgrund der Lage völlig nutzlos sei. Die Position der Beschwerdegegnerin sei in Anbetracht dessen rechtsmissbräuchlich. Sie hätten der Vorinstanz alsdann einen Vorschlag unterbreitet, wonach dem Grundstück Nr. F. _____ im Abtausch zur beantragten Erschliessungsfläche eine identische Fläche vor dem Haupteingang zugewiesen würde. Es sei offenkundig, dass das von der Vorinstanz in Abrede gestellte öffentliche Interesse hier gegeben sei. Ein solches sei bei Landumlegungen grundsätzlich ausgewiesen, da diese der zweckmässigen, haushälterischen Nutzung des Bodens dienen, indem sie eine optimale Nutzung der bestehenden Bauzonen ermöglichen. Dieses öffentliche Interesse überwiege bei weitem das private Interesse der Beschwerdegegnerin.

E. 3.3

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Baugelände erschlossen ist (Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b RPG; § 195 Abs. 1 PBG; BGE 131 II 72 E. 3.4, 117 Ib 308 E. 4). Die genügende Erschliessung ist mithin Bauvoraussetzung und muss demzufolge bereits im Zeitpunkt der Baubewilligung sichergestellt sein (Urteile des Kantonsgerichts Luzern 7H 21 162 vom 15.9.2021 E. 2.3, 7H 17 224/240 vom 3.5.2018 E. 8.2; Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 32 vom 20.12.2007 E. 3a). 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 (zum Ganzen: BGer-Urteil 1C_163/2016 vom 8.7.2016 E. 2.3). Zur Erschliessung zählt die Gesamtheit

aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG; Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 19 RPG N 4). Gebäude dürfen demnach nur auf Grundstücken errichtet werden, die von einer öffentlichen Strasse oder einem öffentlichen Platz her sowohl eine tatsächlich als auch rechtlich genügende Zufahrt haben (LGVE 2000 II Nr. 6 E. 5b; Jomini, in: Komm. zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Hrsg. Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch], Zürich 2010, Art. 19 RPG N 23). Muss für eine hinreichende Erschliessung fremder Grund in Anspruch genommen werden, ist die rechtliche Sicherstellung dafür erforderlich und auch vom Bauwilligen nachzuweisen (BGE 136 III 130 E. 3.3.2; vgl. BGer-Urteile 1C_290/2011 vom 1.2.2011 E. 3.1, 1C_376/2008 vom 31.3.2007 E. 4.4). Diese Konstellation zeigt sich regelmässig bei der Zufahrt zu einem Grundstück, wenn diese nur über ein Drittgrundstück erfolgen kann und kein direkter Zugang zu einer öffentlichen Strasse besteht (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 18 43 vom 29.4.2019 E. 3.2; vgl. LGVE 1998 II Nr. 10).

E. 3.4

Können die für eine genügende Zufahrt notwendigen Weg- und Zufahrtsrechte nicht auf privatem Wege erworben werden, so haben die zuständigen Behörden auf Gesuch hin auf verschiedene planerische Mittel zurückzugreifen:

E. 3.4.1

Im Bundesrecht stehen Art. 20 RPG sowie Art. 4 ff. des Wohnbau- und Eigentumsförderungs- gesetzes (WEG; SR 843) im Vordergrund (vgl. BGE 121 I 65 E. 5b/aa mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Gemäss Art. 20 RPG kann eine Landumlegung von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern. Landumlegungen sind unter anderem im Zusammenhang mit Art. 1 Abs. 1 RPG zu sehen, wonach Bund, Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen haben, dass der Boden haushälterisch genutzt wird (vgl. Arbeitshilfe Landumlegung und Ortsplanung des BUWD vom März 2014, S. 3). Eine weitere Rechtsgrundlage für Landumlegungen enthalten die Art. 7 ff. WEG, die die Anordnung der Massnahmen der Landumlegung und der Grenzregulierung im Interesse des Wohnungsbaus verbindlich regeln (Art. 1 WEG). Sie gehen als *lex specialis* dem allgemeinen Grundsatz des Art. 20 RPG über die Landumlegung vor (BGE 118 Ib 417 E. 1c mit Hinweisen). Die in diesem Gesetz vorgesehenen Massnahmen zur Umlegung von Grundstücken (u.a. zwecks Erschliessung) sollen dazu beitragen, die Erschliessung und Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau zu fördern. Sie erleichtern die Umsetzung der Nutzungspläne oder zumindest der in ihnen vorgesehenen Wohnzonen. In dieser Hinsicht verfolgen sie dieselben Ziele wie Landumlegungen nach Art. 20 RPG (vgl. Jeannerat, in: Praxiskomm. RPG: Nutzungsplanung [Hrsg. Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen], Zürich 2016, Art. 20 RPG N 13). Landumlegung und Grenzbereinigung sind diejenigen Instrumente, welche in erster Linie für die Erschliessung von Bauland geeignet sind. Mit Hilfe dieser Massnahmen können klare Boden- und Eigentumsverhältnisse geschaffen werden. Sie stellen zudem in bestmöglicher Weise eine rechtsgleiche Behandlung aller Betroffenen sicher; auch kann in aller Regel der aus der Eigentumsgarantie fliessende Anspruch auf vollen Realersatz gewahrt werden (BGE 105 Ia 324 E. 2b und E. 2c). Ist die Erschliessung und die Überbauung eines Gebiets für den Wohnungsbau oder die Erneuerung von Wohnquartieren wegen ungünstiger Grundstückgrössen und -grenzen erschwert, so ist durch Umgestaltung

der Grundstücke nach Form, Grösse und Gruppierung oder durch Grenzregulierung eine rationelle Überbauung zu ermöglichen (Art. 7 WEG). Wird die zweckmässige Überbauung eines Grundstücks oder einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht, so können die interessierten Eigentümer die Mitwirkung der Eigentümer der anstossenden Grundstücke bei der Grenzverbesserung verlangen (Art. 10 Abs. 1 WEG).

E. 3.4.2

Rechtsgrundlage für Grenzregulierungen stellen im kantonalen Recht die §§ 102 ff. PBG dar. Gemäss § 102 PBG kann die Gemeinde für ungünstig abgegrenzte Grundstücke, die ihrem Flächeninhalt nach überbaubar sind, von sich aus oder auf Gesuch eines oder mehrerer interessierter Grundeigentümer eine Grenzregulierung anordnen (Abs. 1). Im Rahmen der Grenzregulierung kann der Abtausch von Land in unbedingt benötigtem Umfang und die Abtretung von höchstens 300 m² Land verfügt werden, sofern dadurch die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird. Den andern beteiligten Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen (Abs. 2). Nach § 103 PBG haben die Eigentümer Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregulierung entstehen, in Geld auszugleichen (Abs. 1). Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregulierung beeinträchtigt werden, haben einen Anspruch auf Entschädigung (Abs. 2).

E. 3.5.1

Aufgrund der verhältnismässig geringen von der geplanten Zufahrt betroffenen Fläche auf dem Grundstück Nr. F. _____ steht vorliegend nicht eine Landumlegung, sondern das Instrument der Grenzregulierung im Vordergrund, was auch der im angefochtenen Entscheid genannten Rechtsgrundlage von §§ 102 ff. PBG entspricht und wovon alle Verfahrensbeteiligten ausgehen.

E. 3.5.2

Unter Grenzregulierung ist die zweckmässige Neufestsetzung von Grundstücksgrenzen zu verstehen (Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 711). Sie dient dazu, für Baugrundstücke bessere Voraussetzungen hinsichtlich ihrer Nutzung zu erreichen. Da sie masslich geringere Flächen beinhaltet, wird sie mitunter als "kleine Landumlegung" bezeichnet (Zaugg/Ludwig, Komm. zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 125 BauG N 1), was sich auch in einem gegenüber der Landumlegung vereinfachten Verfahren widerspiegelt (vgl. § 104 PBG im Vergleich mit §§ 90 ff. PBG). Die Grenzbereinigung oder Grenzregulierung bezweckt, durch die Verbesserung eines ungünstigen Grenzverlaufs die zweckmässige Überbauung zu ermöglichen, sofern sie sonst erschwert oder verunmöglicht wäre. Im Unterschied zur Landumlegung i.e.S. ist dabei – wie im vorliegenden Fall – nur ein kleines Gebiet betroffen und das gemeinsame Ziel der besseren Überbauung wird hier durch blosse Korrekturen am Grenzverlauf angestrebt (vgl. Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 20 RPG N 8; Baumann, in: Komm. zum Baugesetz des Kantons Aargau [Hrsg. Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Hauptli/Hauptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier], Bern 2013, § 72 BauG N 16, mit Hinweisen, auch zum Folgenden). Das gemeinsame Ziel der besseren Überbauung wird bei der Grenzregulierung durch blosse Korrekturen am Grenzverlauf angestrebt. Im Rahmen einer solchen Grenzregulierung kann gemäss Art. 10 Abs. 2 WEG der Abtausch von Land im unbedingt benötigten Umfang gefordert werden, sofern dadurch

die Überbaubarkeit wesentlich verbessert wird und der Abtausch für den betroffenen Eigentümer nicht unzumutbar erscheint. Vorausgesetzt wird allerdings (sowohl für die kantonrechtliche wie auch für die bundesrechtliche) Grenzregulierung, dass sie vorab im öffentlichen Interesse liegt und auf eine Verbesserung der bestehenden Parzellarordnung im Sinn der haushälterischen Bodennutzung abzielt. Sie muss im Dienst der Förderung des Wohnungsbaus stehen und die bauliche Erneuerung eines Wohnquartiers oder eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse ermöglichen. Zur Erhöhung des persönlichen Komforts des Grundeigentümers steht sie nicht zur Verfügung (BGE 118 Ib 417 E. 4a; BGer-Urteile 1A.210/2006 vom 25.1.2007 E. 3, 1P.797/1993 vom 31.10.1994 E. 3b, in: ZBl 96 [1995], S. 375; Baumann, a.a.O., § 72 BauG N 18). Wenn das betreffende Grundstück bereits hinreichend erschlossen ist und eine Überbauung der Parzelle im Grundsatz möglich ist, spricht dies gegen die Erfüllung der Voraussetzungen einer Grenzregulierung.

E. 3.5.3

Bei der Prüfung der Erfüllung der Voraussetzungen einer Grenzregulierung ist schliesslich auch zu beachten, dass diese einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte des Nachbarn mit sich bringt. Als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ist sie mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]) nur vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und den Anspruch auf wertgleichen Realersatz wahrt (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 264 f.). Grundsätzlich gilt, dass eine Landumlegung nur gerechtfertigt ist, wenn sie aufgrund einer Gesamtbeurteilung einem überwiegenden öffentlichen Interesse entspricht, auch wenn einzelne Eigentümer kein Interesse an ihr haben. Eine Landumlegung kann umgekehrt auch nicht für die Lösung (überwiegend) privater Probleme angeordnet werden, selbst wenn das Vorhaben zugleich – aber nur untergeordnet – dem Interesse der Verdichtung und Wohnbauförderung dient. Angeordnet werden kann eine Landumlegung jedoch, wenn sie den Wohnungsbau in erheblichem Mass fördert (vgl. Jeannerat, a.a.O., Art. 20 RPG N 27). Entsprechendes hat für Grenzregulierungen / Grenzbereinigungen zu gelten (vgl. Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 125 BauG N 1).

E. 4

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage ist nachzustehend zu prüfen, ob die Vorinstanz die Voraussetzungen einer Grenzregulierung zu Recht verneint hat:

E. 4.1.1

Vorauszuschicken ist, dass das Grundstück der Beschwerdeführer resp. das darauf geplante Bauvorhaben das Kantonsgericht schon bei früherer Gelegenheit beschäftigt hat. Das Verfahren 7H 15 156 betraf die Bewilligung eines Bauvorhabens der Eltern der Beschwerdeführer als vormalige Eigentümer des Grundstücks Nr. E._____. Mit Urteil vom 6. März 2018 hob das Kantonsgericht in Gutheissung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde von A._____ den Baubewilligungsentscheid des Gemeinderats D._____ vom 7. Mai 2015 auf. Zur Begründung führte das Gericht aus, das Bauvorhaben mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von deutlich mehr als 100 m² erfordere die Errichtung von mindestens zwei Abstellplätzen für Fahrzeuge, wobei von diesen aus mit Fahrzeugen eine öffentliche Strasse erreicht werden können müsse, andernfalls sie weder rechtlich noch tatsächlich hinreichend erschlossen seien (E. 4.2.3).

Für die Erschliessung dieser Abstellanlagen über das Grundstück Nr. F. _____ bestehe kein Wegrecht. Zwar liege für das auf dem Grundstück Nr. E. _____ bereits bestehende Einfamilienhaus mit Garage und Vorplatz ein entsprechender Dienstbarkeitsvertrag und damit auch ein im Grundbuch eingetragenes Wegrecht vor und diese bestehenden Bauten und Anlagen seien somit rechtlich und tatsächlich erschlossen. Das Wegrecht gelte indessen nicht für künftige Erschliessungen an anderer Stelle des in Frage stehenden Baugrundstücks. Daran ändere auch nichts, dass die Ausfahrt der geplanten Garage nur einen sehr kleinen Teil des Grundstücks der Eigentümerin des Grundstücks Nr. F. _____ beanspruchen solle (E. 4.2.4).

E. 4.1.2

Die Frage der (fehlenden) Erschliessung stellt sich in gleicher Weise in Bezug auf das bei der Gemeinde D. _____ am 29. Mai 2019 eingereichte Bauprojekt der Beschwerdeführer, zumal auch mit diesem Projekt – wie die vergleichende Betrachtung der Situationspläne vom 19. April 2013 und 24. Mai 2019 ergibt –, bei der Zufahrt zur geplanten Einstellhalle im nördlichen Bereich ein Teil des Grundstücks Nr. F. _____ in Anspruch genommen werden soll. Daran ändern auch die Hinweise der Beschwerdeführer auf Unterschiede in der konkreten Ausgestaltung des Erschliessungsbereichs nichts. Auch an der rechtlich relevanten – insbesondere auch der privatrechtlichen – Ausgangslage sind seit dem Urteil vom 6. März 2018 – abgesehen von der Handänderung bezüglich des Grundstücks Nr. E. _____ von den Eltern an die Beschwerdeführer – keine wesentlichen Änderungen eingetreten. Namentlich bestehen die konträren Positionen der Grundeigentümerschaft unverändert fort. Es bestehen auch keine anderweitigen neuen Anhaltspunkte, welche Anlass dazu geben würden, auf die Erkenntnisse des Urteils 7H 15 156 zur Erschliessungssituation bezüglich des Bauvorhabens zurückzukommen bzw. zu einem abweichenden Ergebnis hinsichtlich der Erschliessungssituation zu kommen. Die Vorinstanz legte den Beschwerdeführern im Schreiben vom 30. August 2019 unter Verweis auf das erwähnte Urteil des Kantonsgerichts entsprechend dar, auch das Bauvorhaben gemäss Gesuch vom 29. Mai 2019 könne mangels Erschliessung in öffentlich-rechtlicher Hinsicht nicht bewilligt werden. Das Baubewilligungsverfahren wurde in der Folge sistiert. Auf das Vorhaben vom 29. Mai 2019, das als solches nicht zum Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens gehört, bezieht sich denn auch das Gesuch der Beschwerdeführer um Landumlegung bzw. Grenzregulierung, das die Vorinstanz mit dem angefochtenen Entscheid abgewiesen hat ("... insoweit eine Landumlegung bzw. Grenzregulierung vorzunehmen bzw. die Grenzen neu festzulegen, als die Erschliessung des hängigen Bauprojekts auf Grundstück Nr. E. _____, GB D. _____, über die geplante Zufahrt nicht gewährleistet ist").

E. 4.1.3

Damit bleibt es bei der Feststellung, dass mit Blick auf die für das konkrete Bauvorhaben der Beschwerdeführer erforderlichen und geplanten Pflichtabstellplätze gemäss den Bauplänen keine hinreichende Erschliessung über das Grundstück der Beschwerdegegnerin realisierbar ist.

E. 4.1.4

Wie erwähnt (E. 3.5.2) setzt eine Grenzbereinigung voraus, dass ein Grundstück aufgrund seiner ungünstigen Abgrenzung nicht bzw. erschwert zweckmässig überbau- und nutzbar ist. Dies namentlich, weil das Grundstück infolge seines Grenzverlaufs für die geplante

Nutzung nicht erschlossen werden kann. In Bezug auf die von den Beschwerdeführern geplante Einstellhallenzufahrt hat sich erwiesen, dass dafür die Voraussetzungen der Erschliessung in rechtlicher Hinsicht nicht vorliegen. Von dieser projektbezogenen Betrachtungsweise bei der Beurteilung konkreter Erschliessungswege gestützt auf die Baupläne ist indessen die grundsätzliche Frage nach der Erschliessung des Grundstücks Nr. E._____ zu unterscheiden. Oder anders gewendet: Wenn für eine geplante Erschliessung fremdes Eigentum in Anspruch genommen werden muss, die entsprechenden Rechte aber dazu fehlen, bedeutet dies nicht, dass das Grundstück als Ganzes nicht erschlossen im Sinn von Art. 19 RPG wäre. Dies belegt die Tatsache, dass für die bestehende Baute auf dem Grundstück bereits eine hinreichende Zufahrt über das Grundstück Nr. F._____ führt, welche den Voraussetzungen von Art. 19 RPG genügt (vgl. vorne E. 3.3). Das Grundstück der Beschwerdeführer gilt somit als erschlossen. Die Beschwerdeführer wollen das Grundstück in Ausschöpfung einer Ausnutzungsreserve mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus überbauen. Eine abschliessende Klärung der Höhe dieser Ausnutzungsreserve, worüber zwischen den Verfahrensbeteiligten Uneinigkeit herrscht, kann unterbleiben, da sie für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens nicht entscheidend ist. Von Bedeutung ist vorliegend hingegen die grundsätzliche Frage, ob für jegliche weitere Überbauung des Grundstücks Nr. E._____ zwingend ein zweiter Erschliessungsweg erforderlich ist, der bei bestehender Grenzziehung nur mit Inanspruchnahme fremden Eigentums umgesetzt werden kann. Ist aber eine andere Erschliessung für das geplante Bauvorhaben nicht ausgeschlossen, wird die zonenkonforme Ausschöpfung einer verbleibenden Ausnutzungsreserve weder erschwert noch verunmöglicht. Die Beweislast dafür, dass keine andere Erschliessung möglich ist als die geplante, welche das Eigentum der Beschwerdegegnerin in Anspruch nimmt, liegt bei den Beschwerdeführern als Gesuchsteller der Grenzberichtigung (vgl. Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs [ZGB; SR 210]). Dass dem so wäre, lässt sich den Akten indessen nicht entnehmen. Im Gegenteil wurden in der Vergangenheit verschiedentlich alternative Erweiterungen der bestehenden Erschliessung mit zusätzlichen Abstellplätzen diskutiert und teilweise auch bewilligt. Die Beschwerdegegnerin verweist in diesem Zusammenhang etwa auf den Entscheid vom 5. Mai 2011, mit welchem die Vorinstanz den Vorgängern der Beschwerdeführer neben einem "Neubau / Anbau Wohnhaus" unter anderem den Ersatz der bestehenden Doppelgarage durch ein Multiparking-System mit drei Ebenen und insgesamt sechs Parkplätzen bewilligte. Dieses Vorhaben wurde in der Folge nicht realisiert, und die entsprechende Geltungsdauer einer Baubewilligung ist zwischenzeitlich abgelaufen. Dennoch vermögen auch die Beschwerdeführer nicht substantiiert aufzuzeigen, was im heutigen Zeitpunkt gegen einen entsprechenden Ausbau des bestehenden Erschliessungswegs spräche. Was sie unter Hinweis auf das Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 15 156 vom 6. März 2018 dagegen vorbringen, verfängt jedenfalls nicht. In E. 4.2.4 dieses Urteils führte das Gericht aus, das zugunsten des Grundstücks Nr. E._____ und zulasten des Grundstücks Nr. F._____ im Grundbuch eingetragene Wegrecht gelte lediglich für die bestehenden Bauten und nicht für das geplante Einfamilienhaus mit Garage, welches an anderer Stelle erschlossen werden solle. Jedenfalls bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass das für die damalige Errichtung der bestehenden Gebäude der Beschwerdegegner vereinbarte und eingetragene Wegrecht generell auch für künftige Erschliessungen an anderer Stelle des in Frage stehenden Baugrundstücks gelten solle. Der Hauptfokus dieser Erwägung war auf die zusätzliche Inanspruchnahme des Wegrechts durch eine Erschliessung an anderer Stelle, wie sie auch

im hängigen Baugesuch konkret vorgesehen ist, gerichtet. Dass das Wegrecht auch einer zusätzlichen Inanspruchnahme des bestehenden Erschliessungswegs (z.B. durch eine höhere Zahl an Pflichtabstellflächen infolge Realisierung zonenkonformer zusätzlicher Geschossflächen) entgegenstehen würde, ist dem Urteil nicht zu entnehmen und wird offenkundig auch von der Beschwerdegegnerin nicht bestritten.

E. 4.1.5

Wenn nicht erstellt ist, dass sich die zonenkonforme Umsetzung der Ausnutzungsreserve nur über die geplante Erschliessung realisieren lässt, wofür eine Grenzregulierung beansprucht wird, ist dieser von vornherein die Grundlage entzogen. Denn die Grenzregulierung kommt erst dann zur Anwendung, wenn eine ungünstige Abgrenzung von Grundstücken dazu führt, dass eine von der Zonenordnung vorgesehene Nutzung nicht oder nicht zweckmässig möglich ist. Sie hat insofern subsidiären Charakter. Die Beschwerdeführer vermögen nicht aufzuzeigen, inwiefern die von ihnen beabsichtigte Verdichtung durch Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit auf ihrem Grundstück ausschliesslich über eine zusätzliche Erschliessung an der von ihnen projektierten Stelle und nicht – mittels einer darauf ausgerichteten Projektänderung – über die bestehende Erschliessungsstrasse erreicht werden kann. Ob sie die geplante Erschliessungsvariante gegenüber der bestehenden bevorzugen, kann mit Blick auf die Anforderungen an die Grenzregulierung nicht ausschlaggebend sein, da rein private Komfortmomente, wie erwähnt, einen mit einer Grenzregulierung einhergehenden Eingriff in die Eigentumsgarantie rechtsprechungsgemäss nicht rechtfertigen.

E. 4.2

Bei diesem Ergebnis erübrigen sich an sich weitere Überlegungen zum Ergebnis der von der Vorinstanz vorgenommenen Interessenabwägung. Aber unabhängig davon erweist sich diese als nachvollziehbar und schlüssig, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen:

E. 4.2.1

Die Beschwerdeführer berufen sich insbesondere auf das öffentliche Interesse an der Verdichtung und der Siedlungsentwicklung nach innen im Sinn einer haushälterischen Bodennutzung, dem mit Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012 eine grundlegende Bedeutung für die Raumplanung zukomme. Die haushälterische Bodennutzung bedeute in der Bauzone, in der maximal zulässigen Art Bauten zu erstellen, das Nutzungspotential vollständig auszuschöpfen und damit Wohnraum für zusätzliche Familien schaffen zu können. Diese Voraussetzung sei vorliegend erfüllt, nachdem die Beanspruchung der auf dem Grundstück Nr. E. _____ noch vorhandenen Ausnutzungsreserve zusätzlichen Wohnraum für eine Familie schaffe. Damit stehe die Grenzregulierung im Dienst der Förderung des Wohnungsbaus und ermögliche eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Dass die Grenzregulierung auf die haushälterische Bodennutzung bloss eines Grundstücks abziele, ändere am öffentlichen Interesse nichts.

E. 4.2.2

Der raumplanerische Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung zielt darauf ab, dass Siedlungen prioritär im bebauten Bestand wachsen sollen. Entsprechend sind zuerst die inneren Nutzungsreserven (unternutzte Bauzonen, Baulücken, Industriebrachen) zu beanspruchen, bevor neues Bauland geschaffen wird. Verdichtung meint auch die effizientere Nutzung bereits bebauter Areale durch Aufzonungen, Schliessung von Baulücken, Umnutzungen oder Erstellung von Ergänzungs- und Ersatzneubauten. Unter

dem Planungsziel der Siedlungsentwicklung nach innen wird mitunter grundsätzlich angestrebt, dass im Vergleich zum Ist-Zustand auf einer bestimmten Fläche mehr Personen leben bzw. arbeiten können, wobei trotz Verdichtungsmassnahmen eine angemessene Wohnqualität zu wahren ist (BGer-Urteil 1C_300/2020 vom 1.12.2020 E. 2.5 mit Hinweisen; vgl. auch LGVE 2015 IV Nr. 15 E. 3.6.1). Die Beschwerdeführer planen den Bau eines weiteren Einfamilienhauses auf ihrer Parzelle. Es handelt sich dabei gemäss dem Schreiben der Beschwerdeführer an das Baudepartement der Gemeinde D._____ vom 24. Mai 2018 um ein "Generationenprojekt". Vorgesehen sei, "in ausgesprochener Hanglage eine altersgerechte und rollstuhlgängige Wohnbaute mit autonomem Etagenlift" zu erstellen. Eine solche Wohnnutzung liegt im privaten Interesse der Beschwerdeführer und ihrer Eltern. Auch wenn es nachvollziehbar ist, eine noch vorhandene Ausnützung ausschöpfen zu wollen, wird dieses ausschliesslich private Interesse – wie die Vorinstanz zu Recht festhielt – allein mit dem Hinweis auf raumplanerische Grundsätze wie die haushälterische Bodennutzung oder die bauliche Verdichtung nicht zu einem öffentlichen Interesse, welches die beantragte Grenzregulierung rechtfertigen könnte. So gelingt es den Beschwerdeführern – wie aufgezeigt – nicht, überzeugend aufzuzeigen, dass die verbleibende Ausnützung auf der Parzelle Nr. E._____ nur mit der geplanten Art der zusätzlichen Erschliessung umgesetzt werden kann. Dass Alternativen dazu wie ein anderes Erschliessungsprojekt nicht realisierbar und bewilligungsfähig wären, ist nicht erstellt. Ist eine Umsetzung der bestehenden Ausnützung aber nicht unmöglich, können die Beschwerdeführer aus dem Hinweis auf die bauliche Verdichtung von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten. Zudem müsste der Umsetzung der baulichen Verdichtung im konkreten Fall ein erhebliches Gewicht zukommen, um einen Eingriff in die Eigentumsгарантие rechtfertigen zu können. Ein solches Gewicht kann dem geplanten Bauprojekt mit der Schaffung einer einzelnen Wohneinheit aber bereits in Anbetracht der nicht sehr grossen Ausnutzungsreserve resp. einer der für das Bauvorhaben ausgewiesenen Nutzfläche von 105,5 m² nicht zugemessen werden. Deshalb reicht namentlich der Hinweis auf die bauliche Verdichtung nicht aus, um mit Blick auf die privaten Interessen der Beschwerdeführer zum Schluss zu kommen, dass die beantragte Grenzregulierung einem überwiegenden öffentlichen Interesse dienen würde und das gegenteilige private Interesse der Beschwerdegegnerin am Schutz vor Eigentumseingriffen überwiegen würde.

E. 4.3

An diesem Ergebnis vermögen auch die übrigen Einwände der Beschwerdeführer, soweit nicht bereits durch die vorangegangenen Erwägungen entkräftet, nichts zu ändern. So können die Beschwerdeführer aus den bundesrechtlichen Grundlagen des WEG nichts zu ihren Gunsten ableiten. Wird die zweckmässige Überbauung eines Grundstücks oder einer Gruppe von Grundstücken infolge ungünstigen Grenzverlaufs erschwert oder verunmöglicht, so können die interessierten Eigentümer die Mitwirkung der Eigentümer der anstossenden Grundstücke bei der Grenzverbesserung verlangen (Art. 10 Abs. 1 WEG). Hier fällt ins Gewicht, dass andere Erschliessungsvarianten zumindest denkbar sind, die eine Ausschöpfung der verbleibenden Ausnützung zulassen. Dass diese mit erheblichen Erschwernissen verbunden wären, zeigen auch die Beschwerdeführer nicht überzeugend auf. In einem solchen Fall lässt sich auch aus Art. 10 WEG kein Anspruch auf die Schaffung einer separaten Zufahrt zu jeder einzelnen Baute auf benachbarten Grundstücken herleiten (vgl. BGer-Urteil 1A.210/2006 vom 25.1.2007 E. 3). Ferner kann nicht gesagt werden, dem entgegenstehenden privaten Interesse der Beschwerdegegnerin käme kein Gewicht im konkreten Fall zu. Zwar handelt es sich lediglich um eine sehr kleine Fläche.

Dennoch besteht ein grundsätzliches Interesse am Schutz vor Eigentumseingriffen. Zudem würde einzig ein offensichtlich rechtsmissbräuchliches Verhalten keinen Rechtsschutz verdienen (Art. 2 Abs. 2 ZGB). Solches ist aber unter den Umständen des vorliegenden Falls nicht erstellt. Schliesslich erweist sich das Ergebnis der vorinstanzlichen Interessenabwägung auch nicht als unverhältnismässig. Wie bereits mehrfach erwähnt, gelingt es den Beschwerdeführern nicht aufzuzeigen, dass die Ausschöpfung der verbleibenden Ausnützung ohne die beantragte Grenzregulierung nicht umgesetzt werden kann.

E. 5

Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden ist, dass der Gemeinderat D. _____ das Gesuch der Beschwerdeführer um Umsetzung einer Grenzregulierung abgewiesen und die Voraussetzungen nach §§ 102 ff. PBG verneint hat. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist dementsprechend abzuweisen.

E. 6

[Kosten- und Entschädigungsfolgen]

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