

SO_GERICHTE VWBES.2023.155 vom 20. Februar 2024

SO Obergericht, 2024-02-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2023.155

FR: SO_GERICHTE VWBES.2023.155 du 20 février 2024

IT: SO_GERICHTE VWBES.2023.155 del 20 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1

A.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin 1) und B.____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin 2) sind Grundeigentümerinnen der Parzellen Nrn. 915, 916, 917 und 918 am Juraweg in C.____. Der Gestaltungsplan «Juraweg» wurde am 4. Juli 2006 vom Regierungsrat zusammen mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) genehmigt. Die Beschwerdeführerinnen hatten mit einem dritten Grundeigentümer am 19. Mai 2003 eine vertragliche Vereinbarung zum Gestaltungsplan geschlossen, in welcher sie u.a. die Erschliessungsfinanzierung geregelt haben.

E. 2

Die Parzellen GB Nr. 903 und 905 des dritten Grundeigentümers wurden bereits überbaut. Die Erschliessung erfolgte nicht nur für den Baubereich 1, sondern auch für die Bereiche 2 und 3 über einen bestehenden Privatweg entlang der Parzelle GB Nr. 902. Grundsätzlich hätte die Parzelle GB Nr. 905 vom Juraweg her über die Parzelle 901 erschlossen werden sollen (Teilstücke a, b und d gemäss der Vereinbarung vom 19. Mai 2003). Dadurch hätten die Grundstücke Nr. 915 und 918 über das letzte Teilstück c erschlossen werden können. Bis heute sind die Parzellen der Beschwerdeführerinnen intern nicht erschlossen.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerinnen rügen die Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV, SR 101]). Die Beschwerdeführerinnen werfen dem BJD vor, auf ihre Rügen nicht eingegangen zu sein und somit die Begründungspflicht verletzt zu haben. Ferner habe das BJD keine Differenzierung zwischen ihren beiden Beschwerden vorgenommen.

E. 2.2

Rechtliches Gehör verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 136 I 229 E. 5.2 S. 236). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 143 III 65 E. 5.2 S. 70; 138 I 232 E. 5.1 S. 237).

E. 2.3

Inwiefern die Vorinstanz den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt haben soll, ist nicht ersichtlich. Die Beschwerden an das BJD richteten sich gegen die gleiche Verfügung der Bau-, Werk- und Planungskommission C.____, enthielten im Wesentlichen die gleichen Rechtsbegehren und warfen identische Rechtsfragen auf. Es rechtfertigte sich deshalb, dass das BJD die Verfahren vereinigte und die Beschwerden im gleichen Urteil erledigte. Das BJD kam zum Schluss, dass die Beschwerdeführerinnen die private Zufahrtsstrasse zu finanzieren und zu erschliessen haben, dass dies nicht Pflicht der Einwohnergemeinde sei, was den wesentlichen Punkt des Beschwerdeverfahrens darstellt. Dabei stellte sich das BJD auf den Standpunkt, dass es sich eben nicht um eine öffentliche Erschliessungsanlage handle, für welche die Gemeinde zuständig wäre. Es stellt keine Verletzung des Gehörsanspruchs dar, dass die Vorinstanz sich nicht mit allen Parteistandpunkten auseinandersetzte. Die Begründungsdichte des siebenseitigen Entscheids ist ausreichend.

3. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin 1 betreffend die Nichtigkeit der kommunalen Verfügung vom 8. Juli 2022 aufgrund der fehlenden Zuständigkeit überzeugt nicht. Die Bau-, Werk- und Planungskommission C.____ hat lediglich festgestellt, dass sie nicht für die Erstellung der privaten Zufahrtsstrasse zuständig ist. Dazu ist sie befugt. Eine Nichtigkeit der Verfügung liegt nicht vor.

E. 3

Am 8. Juli 2022 beschloss die Bau-, Werk- und Planungskommission C.____ Folgendes:

E. 4

Dagegen erhoben die Beschwerdeführerinnen am 21. Juli 2022 Beschwerde beim Bau- und Justizdepartement (BJD). Mit Verfügung vom 18. April 2023 wies das BJD die Beschwerden allesamt ab.

E. 4.1

Es ist strittig, ob die Einwohnergemeinde C.____ für die Erstellung und Finanzierung der Privatstrassen auf den Parzellen GB Nr. 915 und 918 aufkommen müsse.

E. 4.2

Die Nutzungsplanung (Ortsplanung) ist Sache der Einwohnergemeinde (§ 9 Abs. 1 PBG), auch wenn Gestaltungspläne meist auf Initiative der Grundeigentümerin und in enger Zusammenarbeit mit dieser ausgearbeitet werden. Nach § 103 Abs. 1 PBG gehören Zufahrtswege zu den privaten Erschliessungsanlagen, welche nach den Weisungen der Baubehörde durch die Grundeigentümer und Interessenten zu erstellen und zu unterhalten sind (§ 103 Abs. 2 PBG).

E. 4.3

Nach Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist bloss erforderlich, dass eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Dies ist der Fall, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Sanität und Feuerwehr) gewährleistet ist. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der Nutzung des Grundstücks und von den Umständen des Einzelfalls ab. Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Grundstück hinreichend erschliesse, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (Urteil des Bundesgerichts 1C_226/2019 vom 24. April 2020 E. 5.1). Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer

Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln (§ 44 Abs. 3 PBG).

E. 4.4

Der Gestaltungsplan «Juraweg» umfasst die Parzellen GB Nr. 903, 904, 905, 915, 916, 917 und 918. Die öffentliche Erschliessung der Grundstücke erfolgt einzig durch den Juraweg. Die weitere interne Erschliessung ist mit privaten Zufahrtsstrassen zu bewerkstelligen. Die private Erschliessung der Parzellen der Beschwerdeführerinnen wurde durch den Gestaltungsplan geregelt (vgl. § 44 Abs. 3 PBG). Das RPG verlangt keine Zufahrten direkt zu den Häusern. Bundesrechtlich genügt vollständig, dass eine Erschliessungsstrasse bis nahe zum Grundstück führt. Eine Zufahrt bis zur Haustüre ist nicht gefordert. Für den Zugang genügt auch ein Fussweg, resp. eine private Zufahrtsstrasse, welche durch die Beschwerdeführerinnen noch zu erstellen ist. Strassenmässig sind die Grundstücke mit dem Plan somit genügend erschlossen. Namentlich ist der Zugang für Notfalldienste gewährleistet.

Der Gestaltungsplan sieht zwei Möglichkeiten der internen Erschliessung vor: Eine «mittige» und eine südöstliche Strasse.

Nur der südöstliche Teil des Plangebiets ist bisher überbaut. Der nordwestliche Teil gehört den beiden Beschwerdeführerinnen und kann noch überbaut werden.

Die Auflage in der Baubewilligung für GB Nr. 903 (Nr. 2010-108) ist zwar korrekt, aber nicht präzise: Spätestens zum Zeitpunkt der Erstellung des Doppeleinfamilienhauses müsse die Wegerschliessung nach gültigem Erschliessungsplan fertig erstellt sein. Dasselbe gilt für die Bewilligung für GB Nr. 905 (Nr. 2012-046). Dass bei beiden Bauvorhaben die kürzere und damit wohl günstigere Variante der Zufahrt im Südosten gewählt wurde, erstaunt nicht. Das Vorgehen ist zulässig, schliesslich ist das Strässchen im Plan enthalten. Damit aber haben diese Grundeigentümer kein Interesse mehr an einer neuen mittigen internen Erschliessung. Die Beschwerdeführerinnen können aber ihre Parzellen Nrn. 915 und 918 immer noch nach Plan erschliessen. Eine andere Frage ist, wer (alles) für die Kosten dafür aufkommen muss. Dies zu beurteilen, ist aber Sache des Zivilrichters. Daran ändert auch das Schreiben vom 11. November 2015 der damaligen Bauverwalterin [] nichts, das von der Eigentümerin von GB Nr. 916 (Beschwerdeführerin 1) eine verbindliche Zeitplanung für die Erschliessung fordert. Es handelt sich dabei nicht um eine Verfügung, um keinen anfechtbaren Entscheid.

E. 4.5

Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat einen Gestaltungsplan erlassen, welcher die Erschliessung verschiedener Baufelder und die Parkierung regelt (§ 44 PBG). Beim Juraweg handelt es sich um eine öffentliche (kommunale) Strasse, welche im Erschliessungsplan verzeichnet ist und die vom Gestaltungsplan umfassten Liegenschaften als Ganzes erschliesst. Hingegen sind die von den Beschwerdeführerinnen monierten Zufahrtsstrassen private Erschliessungsanlagen innerhalb des Gestaltungsplans. Private Erschliessungsanlagen sind nach den Weisungen der Baubehörde durch die Grundeigentümer und Interessenten zu erstellen und zu unterhalten (§ 103 Abs. 2 PBG). Die Beschwerdeführerinnen haben die Zufahrtsstrassen selber zu erstellen oder erstellen zu lassen. Diese Aufgabe der Gemeinde zuschieben zu wollen, geht nicht an, zumal die Sonderbauvorschriften in § 4 klar festhalten, dass die Erschliessung im Sinne von § 44 Abs. 3 PBG durch private Zufahrtsstrassen zu erfolgen hat. Beachtlich ist zudem der privatrechtliche Vertrag vom 19. Mai 2003 zwischen den Grundeigentümern. Auch wenn

eine Beschwerdeführerin die Frage aufwirft, ob dieser Vertrag überhaupt noch gültig sei, ist der Zivilrichter und nicht die Gemeinde zuständig. Selbst wenn der vormalige Grundeigentümer entgegen der privaten Absprache die Baubereiche anders erschlossen haben sollte, wird für die Beschwerdeführerinnen eine Erschliessung nach Gestaltungsplan damit nicht verhindert (Urteil des Verwaltungsgerichts VWBES.2018.390 in E. 6 und Urteil des Bundesgerichts). Wegrechte bestehen ja nach wie vor. Auch wenn der vormalige Grundeigentümer vom Gestaltungsplan abgewichen wäre, kann die Erschliessung über die Wegrechtsdienstbarkeiten noch durchgesetzt werden, was jedoch eine zivilrechtliche Streitigkeit darstellt. Was die Beschwerdeführerin 1 zur Erschliessungspflicht in Ziffer 45 der Baubewilligung vorbringt, verläuft ins Leere. Durch diese Ziffer wird lediglich der Grundeigentümer von der Gemeinde angewiesen, dass er spätestens zum Zeitpunkt der Nutzung/Fertigstellung des Doppeleinfamilienhauses die Wegerschliessung gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan fertig gestellt haben muss. Die Beschwerdeführerinnen können dadurch nichts zu ihren Gunsten ableiten. Ziffer 45 der Baubewilligung ist nicht konkret, indem nicht klar bestimmt wird, von welcher Seite her die Grundstücke zu erschliessen sind. Dies ist nach dem Gestaltungsplan aber auch nicht erforderlich und hindert die Beschwerdeführerinnen nicht, ihre Parzellen weiterhin zu erschliessen. Durch das Schreiben vom 11. November 2015 der Bauverwaltung C.____ wurde das Prinzip von Treu und Glauben nicht verletzt. Mit dem Schreiben übernahm die Bauverwaltung keine Verantwortung für die Erschliessung, sondern informierte die Beschwerdeführerin 1 bloss, es werde eine Verfügung erlassen, falls sie der Aufforderung, ihre Parzellen zu erschliessen, nicht nachkomme. Diese Verfügung wurde am 8. Juli 2022 erlassen.

Mit der eigenständigen internen Erschliessung geht eine finanzielle Verpflichtung der Beschwerdeführerinnen einher. Dies wird durch die privatrechtliche Vereinbarung sowie durch § 4 SBV analog geregelt, wodurch klar ist, dass die Beschwerdeführerinnen für die Erstellung der privaten Zufahrtsstrassen finanziell aufkommen müssen. Der Auffassung der Beschwerdeführerinnen, dass die Finanzierung die Aufhebung des Gestaltungsplans impliziert, kann nicht gefolgt werden. Wie obgenannt ausgeführt, hat der Gestaltungsplan weiterhin seine Gültigkeit und die Beschwerdeführerinnen können auf der Grundlage des Gestaltungsplans, des abgeschlossenen Vertrages vom 19. Mai 2003 sowie anhand der bestehenden Wegrechte ihre Grundstücke durch die privaten Zufahrtsstrassen erschliessen. Im Streitfall ist der Zivilrichter anzurufen.

E. 5

Am 1. Mai 2023 erhoben die rechtlich vertretenen Beschwerdeführerinnen separat Verwaltungsgerichtsbeschwerde.

E. 5.1

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführerinnen die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidegebühr auf je CHF 1'000.00 festzusetzen sind. Der Antrag auf Austrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.

E. 5.2

Den am verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt und keine Parteientschädigungen zugesprochen (§ 77 Abs. 2 VRG). Eine Ausnahme wird für kleinere und mittlere Gemeinden gemacht, die weniger als 10'000 Einwohner aufweisen und daher wohl über keinen eigenen

Rechtsdienst verfügen und sich in komplexeren Angelegenheiten durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen müssen (vgl. SOG 2010 Nr. 20). Eine solche Ausnahme liegt hier insofern vor, als die Einwohnergemeinde C.____ weniger als 10'000 Einwohner zählt und die vorliegende Frage der Finanzierung und Erstellung der Privatstrasse seit mehreren Jahren streitig ist. Ihnen ist eine Parteientschädigung zuzusprechen. Aufgrund der fehlenden Einreichung einer Honorarnote durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys wird die Parteientschädigung ermessensweise auf total CHF 1'927.80 (7 Std. à CHF 250.00, zzgl. CHF 40.00 Auslagen und MWST) festgesetzt, welche von den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftung zu bezahlen ist.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. A.____ und B.____ haben die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von je CHF 1'000.00 unter solidarischer Haftung zu bezahlen.

3. A.____ und B.____ haben der Bau-, Werk- und Planungskommission der Einwohnergemeinde C.____ für das verwaltungsgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 1'927.80 zu entrichten, dies unter solidarischer Haftbarkeit.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Thomann

Die Gerichtsschreiberin

Law

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_181/2024, 1C_197/2024 vom 22. Mai 2025 aufgehoben.

E. 6

Mit Eingaben vom 13. Juni 2023 sowie 5. Juli 2023 hielten die Beschwerdeführerinnen an ihren Beschwerden fest und präzisierten ihre Rechtsbegehren dahingehend, dass die Verfügungen der Bau-, Werk und Planungskommission C.____ vom 8. Juli 2022 sowie die des BJD vom 18. April 2023 aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung zurückzuweisen sei, eventuell sei die Bau-, Werk- und Planungskommission C.____ anzuweisen, die Erschliessung durchzusetzen, resp. die Erschliessung betreffend GB C.____ Nr. 915 und 918 zu erstellen.

E. 7

Mit Stellungnahmen vom 12. Juli 2023 sowie 1. September 2023 beantragten das BJD sowie die Bau-, Werk- und Planungskommission der Einwohnergemeinde C.____ die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

E. 8

Die Beschwerdeführerin 1 reichte am 4. Oktober 2023 ihre Schlussbemerkungen ein.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Die Beschwerdeführerinnen sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

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