

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00031 vom 15. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00031

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00031 du 15 juin 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00031 del 15 giugno 2011

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Unterniveaugarage: Strassenmässige Erschliessung, Notzufahrt, Begründungspflicht. Das geplante Mehrfamilienhaus soll durch ein bestehendes Flarzhaus hindurch mittels einer Garagenrampe und einem Fussgängerkorridor erschlossen werden (E. 2). Die Zugangsnormalien sind auf parzelleninterne Verbindungen hilfsweise heranzuziehen, wobei die vorgeschriebenen Breiten für Fuss- und Radwege auf gebäudeinterne Durchgänge nicht anwendbar sind (E. 5.1.2). Da das Baugrundstück an einen befestigten Vorplatz angrenzt, ist es als solches strassenmässig erschlossen und auch für die Kehrrihtabfuhr zugänglich (E. 5.2.1). Über die Garagenrampe ist die Erschliessung des geplanten Gebäudes für Bewohner und Besucher ausreichend (E. 5.2.2). Dasselbe gilt für Rollstuhlfahrer, die neben der Garagenzufahrt auch den behindertengerecht ausgebauten Durchgangskorridor benützen können (E. 5.2.4). Auf die Befahrbarkeit der Garagenrampe durch Last- und Lieferwagen der privaten Zubringer kommt es vorliegend nicht an, weil es dank dem Vorplatz zu keinen erheblichen Verkehrsbehinderungen kommen wird (E. 5.2.5). Schliesslich verfügt das geplante Mehrfamilienhaus auch über eine genügende Notzufahrt (E. 6). Das ursprünglich für ein Bauernhaus und eine Scheune errichtete Wegrecht diene schon bisher als Notzufahrt (insb. für die Feuerwehr), weshalb keine unzulässige Zweckänderung der Dienstbarkeit vorliegt. Ausserdem stellen die erfahrungsgemäss seltenen Notfalleinsätze keine erhebliche Mehrbelastung dar (E. 6.3.2). Im Übrigen sind Eingriffe in das Grundeigentum Dritter zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr zivilrechtlich erlaubt (E. 6.5). Schliesslich liegt das Gebäude gerade noch in der maximalen Abwicklungsdistanz zu einer öffentlichen Strasse, sodass bereits von dort aus ein wirksamer Einsatz der Notfalldienste gewährleistet ist (E. 6.6). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission .

E. 2

Das südlich an die G-Strasse angrenzende Baugrundstück Kat.-Nr. 03 ist mit einem älteren, beidseits im Grenzbau errichteten Flarzhaus Assek.-Nr. 01 überstellt und liegt in der Kernzone K1 (Kernzone "H"). Die private Beschwerdegegnerin plant, die sich im nördlichen Grundstücksteil befindende Nebenbaute (Scheune mit Anbauten; Assek.-Nr. 02) abzurechen und an ihrer Stelle ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus mit

Unterniveaugarage zu erstellen. Die Garagenzufahrt soll von der G-Strasse her mittels einer Garagenrampe durch das Erd- und Untergeschoss des bestehenden Flurhauses hindurch erfolgen. Zwischen diesem und der G-Strasse befindet sich ein gegenwärtig als Garten und Fahrzeugabstellplatz genutzter Vorplatz, der im Zuge des Bauvorhabens unter teilweiser Erhaltung des Gartens zu einem befestigten Einfahrtsbereich mit einem Besucherparkplatz und einem Standort für Abfallcontainer ausgebaut werden soll.

E. 3.1

Die Beschwerdeführer rügen nurmehr die ihrer Ansicht nach mangelhafte verkehrsmässige Erschliessung des Baugrundstücks. Diese müsse in tatsächlicher wie auch rechtlicher Hinsicht gegeben sein. Gemäss Beschluss vom 20. April 2011 solle das im rückwärtigen Teil des Baugrundstücks zu erstellende Mehrfamilienhaus verkehrsmässig durch das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 01 hindurch erschlossen werden, mittels einer direkten Zufahrt von der G-Strasse zur geplanten Unterniveaugarage. Im Weiteren bestehe laut dem Beschluss zugunsten des Baugrundstücks ein Fuss- und Fahrwegrecht (Dienstbarkeit 12) über die den Beschwerdeführern gehörenden Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05, sodass der Neubau hinreichend erschlossen und eine Notzufahrt vorhanden sei.

E. 3.2

Nach Auffassung der Beschwerdeführer sei die Benützung des betreffenden Dienstbarkeitswegs zur Erschliessung des Baugrundstücks jedoch aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. So sei das Fuss- und Fahrwegrecht ursprünglich für ein Bauernhaus und eine Scheune errichtet worden, weshalb die Benützung für das geplante Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten und insgesamt 22 Pflichtabstellplätzen zu einer unzulässigen Mehrbelastung führen würde. Dasselbe gelte für die Nutzung des Weges als Notzufahrt für die Feuerwehr und die öffentlichen Dienste. Somit müsste wenigstens der von der G-Strasse durch das Bauernhaus Assek.-Nr. 01 hindurchführende Zugang so ausgestaltet werden, dass die freie Zugänglichkeit des nördlichen Bereichs des Baugrundstücks für Fussgänger, Rollstuhlfahrer und die Feuerwehr nicht durch die vorgesehenen Zu- und Ausgangstüren des Bauernhauses unzulässigerweise eingeschränkt würde. Es müsste ein wesentlich breiterer und nicht mit Türen abgeschlossener Zugang im Erdgeschoss des Bauernhauses geschaffen werden.

E. 3.3

Im Gegensatz zur Baubehörde und zur Bauherrschaft gehe die Vorinstanz in E. 3.4, S. 8 ff. des Rekursentscheids davon aus, dass der Dienstbarkeitsweg für die primäre Erschliessung des Baugrundstücks nicht benötigt werde, und habe daher auf die Prüfung verzichtet, ob dieser überhaupt zur Erschliessung des geplanten Mehrfamilienhauses benützt werden dürfe. Die Annahme der Vorinstanz erweise sich allerdings als unzutreffend, da namentlich ein wirksamer Einsatz der Feuerwehr durch das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 01 hindurch, das bei einem Brandfall eventuell selbst in Flammen stehen würde, nicht gewährleistet sei. Weder die Garagenrampe noch der 1,20–1,89 m breite ebenerdige (Fussgänger-)Zugang sei zur Brandbekämpfung oder für einen Sanitätseinsatz geeignet. Massgebend für die gemäss Weisung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich vom 27. Mai 2010 betreffend die Zugänge für die Feuerwehr maximale Abwicklungsdistanz von 80 m sei nicht die Luftlinie, sondern die effektive und hindernisfreie Wegstrecke vom Löschfahrzeug zum weitestentfernten Gebäudeeingang. Wegen der geringen Höhe der Garagenrampe und der schmalen Türen des Korridors sei der Zugang zum Baugrundstück

auch für private Zubringer mit Liefer- und Lastwagen (Paketdienste, Möbeltransporte etc.) nicht gewährleistet.

E. 3.4

Die effektive Abwicklung betrage von der G-Strasse über den Dienstbarkeitsweg zum weitestentfernten Gebäudeeingang über 80 m. Mit einer Breite von stellenweise nur 2,29 m genüge der Dienstbarkeitsweg auch nicht den Anforderungen an eine Notzufahrt; insofern habe die Vorinstanz den Sachverhalt unzutreffend ermittelt. Der lediglich eingekieste Weg diene der Landwirtschaft und sei für die Benützung durch Rad- und Motorradfahrer sowie durch Rollstuhlfahrer ungeeignet. Indem die Vorinstanz auf die Prüfung der Rüge verzichtet habe, wonach der Dienstbarkeitsweg als Teil der Erschliessung rechtlich nicht gesichert sei, habe sie den Anspruch der Beschwerdeführer auf rechtliches Gehör verletzt. Die Ausführungen der Vorinstanz erfolgten lediglich unter dem unzutreffenden Aspekt, dass eine Alternativerschliessung über den Dienstbarkeitsweg vorliege, womit der Weg nicht als öffentlich zu gelten habe.

E. 4

Die Beschwerdeführer sehen sich in ihrem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem die Vorinstanz auf ihre Rüge, der Dienstbarkeitsweg 12 sei als Teil der Erschliessung des Mehrfamilienhauses rechtlich nicht gesichert, nicht eingegangen sei. Die Vorinstanz habe zwar erwogen, dass die Bewohner des Mehrfamilienhauses sowie bestimmbar Personen zu einem klar bestimmten und den Bewohnern dienenden Zweck (insbesondere Notfalldienste) alternativ auch über den Dienstbarkeitsweg zum Mehrfamilienhaus gelangen könnten (Rekursentscheid E. 3.4, S. 9), für die rechtliche Zulässigkeit dieser Annahme fehle indessen jegliche Begründung.

E. 4.1

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst unter anderem das Recht auf Begründung des Entscheids (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 8 N. 11 ff., § 10 N. 36 ff.; § 28 Abs. 1 Satz 1 VRG). In einem Entscheid brauchen jedoch nicht alle Vorbringen, Behauptungen und Überlegungen der Parteien wiedergegeben zu werden; die Begründung darf sich auf jene Aspekte beschränken, welche die Behörde willkürfrei als wesentlich betrachtet (VGr, 14. Juli 2010, VB.2010.00218, E. 4.2). Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt sein, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt, und es muss grundsätzlich ersichtlich werden, wieso die Behörde vorgebrachte Äusserungen für unerheblich, unrichtig oder unzulässig hielt (Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 368 f. und 402 ff. mit zahlreichen Hinweisen).

E. 4.2

Vorauszuschicken ist, dass die Beschwerdeführer trotz der anders anmutenden Gliederung ihrer Rekurschrift die mangelhafte Erschliessung des Baugrundstücks bereits im Rekursverfahren als eigenständige Rüge vorgebracht haben. Die Vorinstanz prüfte die strassenmässige Zugänglichkeit des Baugrundstücks alsdann im Sinn einer Vorfrage im Rahmen des hauptsächlich gerügten vorgeschriebenen Wegabstands, welcher nur gegenüber öffentlichen Wegen einzuhalten sei, worunter auch gesetzliche Zufahrten im Sinn von § 237 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 fielen

(Rekursentscheid E. 3.3 f.). Dabei unterliess die Vorinstanz die Klärung der Frage, inwieweit die Benützung des Dienstbarkeitswegs durch die Bewohner des geplanten Mehrfamilienhauses und die öffentlichen Dienste rechtlich gesichert ist. Wie die Beschwerdeführer selber anerkennen, lag dies daran, dass die Vorinstanz das Mehrfamilienhaus bereits von der G-Strasse aus, mithin durch das bestehende Flarzhaus hindurch, für strassenmässig erschlossen hielt (Rekursentscheid E. 3.4, S. 8 f.). Den Beschwerdeführern wurde mithin durch die fragliche Erwägung ohne Weiteres klar, weshalb die Baurekurskommission ihren Einwand für unerheblich hielt. Folglich hat die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht Genüge getan.

E. 5

Einzugehen ist auf die materielle Rüge der Beschwerdeführer, das Baugrundstück bzw. das darauf geplante Mehrfamilienhaus sei verkehrsmässig ungenügend erschlossen.

E. 5.1.1

§ 236 Abs. 1 PBG verlangt, dass ein Grundstück für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist. Hinreichende Zugänglichkeit bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen entsprechende Zufahrt für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benützer (§ 237 Abs. 1 PBG). Darüber hinaus müssen Zufahrten für den bestimmungsgemässen Gebrauch rechtlich gesichert sein (VGr, 5. Mai 2004, BEZ 2004 Nr. 24 = VB.2003.00050; RB 1981 Nr. 129 = BEZ 1981 Nr. 1 E. 3; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs - und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 9-21).

E. 5.1.2

Unabhängig vom Erfordernis der Notzufahrt muss das Baugrundstück über eine hinreichende strassenmässige Zufahrt verfügen (VGr, 11. März 2009, VB.2008.00163, E. 2.4). Nach § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG sollen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Auf Satz 2 dieser Bestimmung stützen sich die Zugangsnormalien. Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (VGr, 16. November 2005, VB.2005.00209, E. 2.3; RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5 mit weiteren Hinweisen). Sie sind nach Zweck und Inhalt vorwiegend auf die zu einem Grundstück führende externe Erschliessung und weniger auf parzelleninterne Verbindungen zugeschnitten, doch sind sie bei der Beurteilung interner Erschliessungen hilfsweise heranzuziehen (VGr, 5. Mai 2005, VB.2005.00370, E. 6.2; RB 1986 Nr. 91). Auf gebäudeinterne Durchgänge sind die im Anhang zu den Zugangsnormalien vorgeschriebenen Breiten für Fuss- und Radwege jedenfalls nicht anwendbar.

E. 5.1.3

Unter dem Titel "Erreichbarkeit" statuiert § 4 Abs. 1 der Normalien über die Anforderungen an Zugänge vom 9. Dezember 1987 (Zugangsnormalien; ZN), Zugänge seien so nahe an die zu erschliessenden Grundstücke bzw. Bauten und Anlagen heranzuführen, dass ein wirksamer Einsatz der öffentlichen Dienste möglich ist. Im Anhang wird der Begriff der Erreichbarkeit dahingehend umschrieben, dass bei Gebäuden von weniger als 13 m Gebäudehöhe die abgewinkelte Distanz vom Zugang bis zum Gebäudeeingang maximal 80 m betragen darf. Diese Vorgabe präzisiert die nach § 3 ZN vorgeschriebene Notzufahrt, auf welche nur verzichtet werden kann, wenn der Notfalleinsatz der öffentlichen Dienste anderweitig gewährleistet ist (§ 4 Abs. 2 ZN).

E. 5.1.4

Bei der Beurteilung der strassenmässigen Erschliessung kommt den Gemeinden ein von den Rekursinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu (VGr, 18. August 2004, VB.2003.00430, E. 4.2 = BEZ 2004 Nr. 64; RB 1986 Nr. 13). Die Rechtsmittelinstanzen prüfen, ob die Gemeindebehörde den ihr eingeräumten Ermessensspielraum nicht überschritten hat, im vorliegenden Zusammenhang also insbesondere, ob die bewilligte Erschliessungslösung als verkehrssicher und unter dem Gesichtswinkel der Zweckmässigkeit als vertretbar erscheint. Eine Überprüfung dieser Ermessensausübung steht dem Verwaltungsgericht nicht zu; dieses kann gemäss § 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 lit. a VRG nur bei Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und Ermessensunterschreitung eingreifen.

E. 5.2.1

Vorliegend grenzt das Baugrundstück über einen – zu einem befestigten Ein- und Ausfahrtsbereich auszubauenden – Vorplatz direkt an die G-Strasse, womit es als solches strassenmässig erschlossen ist. So sollen insbesondere die Abfallcontainer auf dem strassenseitigen Vorplatz südlich des Flarzhauses platziert werden, wo sie für die Kehrriichtabfuhr zugänglich sein werden. Zu prüfen ist im Folgenden, ob auch ein hinreichender grundstücksinterner Zugang zum geplanten Mehrfamilienhaus besteht.

E. 5.2.2

Das zu erhaltende Flarzhaus soll via eine zur geplanten Unterniveaugarage mit Besucherparkplätzen führende Garagenrampe durchquert werden. Für die Fahrzeuge der Anwohner und Besucher ist die Erschliessung des Gebäudes somit ausreichend.

E. 5.2.3

Daneben ist für Fussgänger, Rollstuhl- und Velofahrer in Entsprechung zu § 13 Abs. 2 ZN ein separater ebenerdiger, aus Gründen des Ortsbildschutzes über eine (unverschlossene) Türe im bestehenden Tenntor erreichbarer Durchgangskorridor geplant. Fussgänger und Velofahrer können das Gebäude auf diesem Weg erreichen. Sicherheitsprobleme sind keine ersichtlich, weil Velofahrer zur Öffnung der Türen gehalten sein werden, von ihren Fahrrädern abzusteigen.

E. 5.2.4

Die Erreichbarkeit ist überdies für Rollstuhlfahrer sichergestellt (vgl. Art. 2 Abs. 3 und Art. 3 lit. c des Behindertengleichstellungsgesetzes vom 13. Dezember 2002) : Sie können entweder mit dem Auto in die Unterniveaugarage fahren und dort den Lift besteigen oder den Durchgangskorridor benutzen. Dieser ist mit einer Breite von 1,2 m vermarcht und mit mindestens 1 m breiten Türen ausgestattet, wovon die Beschwerdeführer selber ausgehen. Ferner enthält der angefochtene Beschluss vom 20. April 2010 in Disp.-Ziff. 7 die Anordnung, dass die Hauseingangstüre eine Breite von mindestens 1 m aufweisen müsse. Die geplanten Ausmasse entsprechen der Empfehlung "Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar" der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Aufl. 1996, S. 19 und 24 (anwendbar gestützt auf § 3 Abs. 1 der Besonderen Bauverordnung I vom 6. Mai 1981 in Verbindung mit deren Anhang Ziff. 2.52). Ein Erfordernis, wonach (Fussgänger-)Korridore zur grundstücksinternen Erschliessung von Gebäuden nicht mit Türen abgeschlossen sein dürften, existiert nicht und würde im vorliegenden Fall zudem den berechtigten Anliegen des Kernzonenschutzes entgegenlaufen.

E. 5.2.5

Sodann beanstanden die Beschwerdeführer die Befahrbarkeit der Garagenrampe durch Last- oder Lieferwagen, wie sie von privaten Zubringern für Möbellieferungen, Paketzustellungen und dergleichen verwendet werden. Grundsätzlich werden Transporte schwerer Güter, insbesondere bei Wohnungswechseln, nicht durch die öffentlich-rechtlichen Erschliessungsanforderungen gewährleistet (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 9-13). Die Erreichbarkeit für private Zulieferer ist im baurechtlichen Verfahren nur insofern relevant, als von der geplanten Erschliessungslösung erhebliche Verkehrsbehinderungen ausgehen (vgl. § 240 PBG; VGr, 17. November 2010, VB.2010.00184, E. 4.1). Auf das streitbetroffene Bauvorhaben trifft dies nicht zu: Die privaten Zubringer werden ihre Last- und Lieferwagen auf dem an die G-Strasse angrenzenden Vorplatz abstellen können und so den Verkehr auf der G-Strasse nicht behindern. Allfällige Schwierigkeiten beim Transport von sperrigen Gütern durch den Korridor oder die Garagenrampe stehen damit in der Verantwortung der Bauherrschaft bzw. der künftigen Bewohner. Im Übrigen ist die von den Beschwerdeführern befürchtete Verwendung des Dienstbarkeitswegs 12 für unzulässige Zwecke der zivilrechtlichen Beurteilung zu überlassen.

E. 6

Schliesslich ist zu klären, ob das Bauvorhaben über eine genügende Notzufahrt verfügt.

E. 6.1

Der Gemeinderat führte in seiner Rekursvernehmlassung vom 15. Juni 2010 aus, die Benutzung des betreffenden Fuss- und Fahrwegrechts sei für den Notfalleinsatz zulässig, wengleich der Einsatz – dank einer Distanz von weniger als 80 m von der G-Strasse – auch ohne Inanspruchnahme der Dienstbarkeit erfolgen könne. Demgegenüber vertrat die Vorinstanz in E. 3.4 des Rekursentscheids den Standpunkt, dass ein Einsatz von Sanität und Feuerwehr von der G-Strasse aus durch das Flarzhaus hindurch gewährleistet sei.

E. 6.2

Dieser Auffassung der Vorinstanz kann nicht gefolgt werden. Entsprechend dem überzeugenden Einwand der Beschwerdeführer ist vorauszusetzen, dass die "abgewinkelte" Wegstrecke zum Hauszugang unter allen Umständen hindernisfrei begehbar sein muss und beispielsweise ein effizienter Feuerwehreinsatz nicht durch das Flarzhaus hindurch erfolgen könnte. Mithin muss die Notzufahrt über das freie Gelände sichergestellt sein.

E. 6.3

Von der G-Strasse aus führt ein Fuss- und Fahrweg (Dienstbarkeitsweg 12) entlang der nördlichen Grenze von Kat.-Nr. 04 (altKat.-Nr. 06) über Kat.-Nr. 04 und entlang der westlichen Grenze von Kat.-Nr. 05 (altKat.-Nr. 07) bzw. östlichen Grenze von Kat.-Nr. 04. Wegberechtigt sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 04, 05, 03 (altKat.-Nr. 08) sowie 09 (altKat.-Nr. 08) und damit auch das Baugrundstück. Nach Ansicht der Beschwerdeführer ist das Fuss- und Fahrwegrecht für ein Bauernhaus und eine Scheune errichtet worden. Eine Benutzung als Notzufahrt für die Feuerwehr und die öffentlichen Dienste komme deshalb einer unzulässigen Mehrbelastung gleich.

E. 6.3.1

Zur Bestimmung des Inhalts einer Dienstbarkeit ist in erster Linie der Wortlaut des Grundbucheintrags massgebend (Art. 738 Abs. 1 des Zivilgesetzbuchs [ZGB]). Ergeben

sich daraus die Rechte und Pflichten nicht hinreichend deutlich, sind nach Art. 738 Abs. 2 ZGB der Ausweis über den Erwerbsgrund, d. h. die Zweckvorstellungen der Parteien bei Begründung des Rechtsverhältnisses unter den damaligen Umständen, sowie der bisherige, gutgläubige Gebrauch der Dienstbarkeit heranzuziehen. Gemäss Art. 739 ZGB kann dem Verpflichteten nicht schon dann eine Mehrbelastung auferlegt werden, wenn sich die Bedürfnisse des berechtigten Grundstücks geändert haben. Die Dienstbarkeit darf nur im Rahmen des ursprünglichen Zwecks, wozu sie begründet worden ist, ausgeübt werden. Innerhalb dieses Zwecks ist dem Belasteten eine gewisse Mehrbelastung allerdings zuzumuten, denn gewisse Schwankungen in der Ausübung einer Dienstbarkeit sind als normal hinzunehmen. Erheblich und damit unzumutbar ist eine Mehrbelastung erst dann, wenn die mögliche Erhöhung der Bedürfnisse im Zeitpunkt der Dienstbarkeitsbegründung nicht voraussehbar war oder von den Parteien nicht zumindest in Kauf genommen wurde (zum Ganzen VGr, 15. Dezember 2010, VB.2009.00628, E. 5.3.1; Fritzsche/Bösch, S. 9-23 mit weiteren Hinweisen).

E. 6.3.2

Aus dem Grundbucheintrag geht nicht hervor, welchen Zwecken das Fuss- und Fahrwegrecht 12 dient. Nach der unbestrittenen Behauptung der Beschwerdeführer wurde die Dienstbarkeit ursprünglich für ein Bauernhaus und eine Scheune errichtet, wobei Ersteres im Rahmen des streitigen Bauvorhabens umgebaut wurde und das Mehrfamilienhaus dazu komme. Was die geplante Verwendung des Wegrechts durch die Notfalldienste betrifft, liegt darin indes keine unzulässige Zweckänderung. Aufgrund der örtlichen Situation ist nämlich davon auszugehen, dass der bestehende Weg schon bisher als Notzufahrt, insbesondere für die Feuerwehr, zu den bestehenden landwirtschaftlichen Bauten gedient hat. Da Notfälle erfahrungsgemäss selten vorkommen, kann von einer unzumutbaren Mehrbelastung hierfür keine Rede sein. Ob dies auch für die von den Beschwerdeführern befürchtete Benutzung des Wegs durch die künftige Bewohnerschaft und ihre Zubringer gilt, ist im vorliegenden Verfahren nicht massgebend, da die Erschliessung anderweitig gesichert ist (vgl. vorn E. 5).

E. 6.4

Unbehelflich ist sodann der Einwand, der Dienstbarkeitsweg unterschreite im Bereich zwischen dem Schopf Assek.-Nr. 10 und dem Wohnhaus Assek.-Nr. 11 die für eine Notzufahrt vorgeschriebene Mindestbreite von 3,6 m. Da es sich beim Fuss- und Fahrwegrecht 12 um eine ungemessene Dienstbarkeit handelt, bestimmen sich Inhalt und Umfang des Wegrechts durch die Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks (BGer, 17. Dezember 2002, 5C.199/2002, E. 3.1). Diese umfassen die Sicherstellung einer genügenden Notzufahrt, womit es den Rettungsdiensten nach wie vor gestattet sein wird, die belasteten Grundstücke Kat.-Nrn. 04 und 05 zu befahren.

E. 6.5

Da Eingriffe in das Grundeigentum eines Dritten zur Abwehr eines drohenden Schadens oder einer gegenwärtigen Gefahr bereits nach Art. 701 ZGB zulässig sind, dürfen die Rettungsdienste im Notfall zudem unabhängig von der Dienstbarkeit die beschwerdeführerischen Grundstücke betreten oder befahren.

E. 6.6

Schliesslich haben die privaten Beschwerdegegner einen Plan "Erläuterung zur Erschliessung" ins Recht gelegt, der in nachvollziehbarer Weise aufzeigt, dass die

Abwicklungsdistanz von der G-Strasse zum entferntesten Gebäudeeingang 78,59 m beträgt. Auch die Vorinstanz stellte in E. 3.4 des Rekursentscheids fest, dass sich das in zweiter Bautiefe projektierte Mehrfamilienhaus innerhalb der vorgeschriebenen Abwicklungsdistanz von 80 m zur G-Strasse befinde. Die Entgegnung der Beschwerdeführenden, die diese Feststellung in ihrer Replik ohne Angabe von Gründen bestreiten, erweist sich als unsubstanziert. Folglich wäre ein wirksamer Einsatz der Notfalldienste nach § 4 Abs. 1 ZN unter diesem Gesichtspunkt bereits von der G-Strasse aus gewährleistet, ohne dass der Dienstbarkeitsweg hierzu befahren werden müsste.

E. 6.7

Demnach ist die Notzufahrt zum geplanten Mehrfamilienhaus auf mehrfache Weise sichergestellt und die von den Beschwerdeführern eventualiter verlangte Nebenbestimmung zur Gewährleistung des Notfalleinsatzes durch das bestehende Flarzhaus hindurch weder notwendig noch zweckmässig.

E. 7

Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG) und steht ihnen von vornherein keine Parteientschädigung zu. Angesichts der Schwierigkeit der sich stellenden Rechtsfragen und des damit verbundenen höheren Rechtsverfolgungsaufwands rechtfertigt es sich hingegen, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen erscheint eine solche von Fr. 1'500.-. Dem obsiegenden Beschwerdegegner 2 steht als Amtsstelle in diesem Fall keine Parteientschädigung zu (analog § 17 Abs. 3 VRG).

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