

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00417 vom 21. April 2016

ZH Verwaltungsgericht, 2016-04-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2019.00417](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2019.00417)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00417 du 21 avril 2016

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2019.00417 del 21 aprile 2016

## Regeste

Grenzbereinigung | Grenzbereinigung nach §§ 178 ff. PBG: Begründung eines Fuss- und Fahrwegrechts mit Nebenleistungspflicht zugunsten des Nachbargrundstücks. Allgemeine Ausführungen zur Grenzbereinigung (E. 3). Der angefochtene Beschluss ist unterzeichnet und genügt damit den förmlichen Anforderungen an eine Anordnung, weshalb es keine Rolle spielt, dass die Beilagen zum Beschluss keine Unterschrift tragen (E. 5). Der Einbezug überbauter Grundstücke in das Grenzbereinigungsverfahren fällt ausser Betracht, wenn es darum geht, eine als baureif akzeptierte Überbauung und Nutzung mit einer besseren, komfortableren Erschliessung zu versehen. Für bestehende Überbauungen und Nutzungen kann das Grenzbereinigungsverfahren aber dann angerufen werden, wenn sich eine verbindliche, im öffentlichen Recht begründete Sanierungspflicht der Erschliessung ergibt. Dies ist vorliegend für das rechtlich ungenügend erschlossene Nachbargrundstück der Fall (E. 6.2 f.). Verhältnis zum zivilrechtlichen Institut des Notwegrechts (E. 6.7). Die spezialgesetzlich geregelte Kostenverteilung im Grenzbereinigungsverfahren (§ 184 PBG) gilt im Rechtsmittelverfahren nicht; die Verfahrenskosten des Rekurs- (sowie auch des Beschwerde-)Verfahrens sind nach den Grundsätzen von § 13 Abs. 2 VRG zu verlegen (E. 7). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2019.00417 Urteil der 3. Kammer vom 23. Januar 2020 Mitwirkend: Verwaltungsrichter André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Cornelia Moser. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen Gemeinderat B, Beschwerdegegner, und 1. C, 2. D, Mitbeteiligte, betreffend Grenzbereinigung, hat sich ergeben: I. C und D, Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 01 am E-Weg in F, stellten am 30. September 2015 bei der Gemeinde B ein Gesuch um Grenzbereinigung. Daraufhin teilten sowohl A, Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 02 am E-Weg in F, als auch C und D mit, dass sie versuchen würden, eine bilaterale Lösung zu finden. Mit Beschluss des Gemeinderates B vom 8. November 2017 legte dieser den Parteien einen Entwurf über die Grenzbereinigung vor und setzte eine zweimonatige Frist an, um eine gütliche Einigung anzustreben. Nachdem innert der mehrmals erstreckten Frist keine gütliche Einigung erzielt werden konnte, setzte der Gemeinderat B mit Beschluss vom 30. Mai 2018 die Grenzbereinigung gemäss Bericht und Plan fest. Die Dienstbarkeit werde als Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht zugunsten Kat.-Nr. 01 und zulasten Kat.-Nr. 02 im Grundbuch eingetragen. Als finanzielle Abgeltung legte der Gemeinderat eine Entschädigung von Fr. 1'050.- (35 m<sup>2</sup> à Fr. 30.-) zulasten C und D fest und auferlegte die Kosten des Verfahrens C und D. II. Dagegen erhob

A am 6. Juli 2018 Rekurs an das Baurekursgericht und beantragte sinngemäss die Aufhebung des Beschlusses des Gemeinderates vom 30. Mai 2018. Das Baurekursgericht hiess mit Entscheid vom 22. Mai 2019 den Rekurs teilweise gut und hob Dispositiv-Ziffer 3 des angefochtenen Beschlusses auf und lud den Gemeinderat B ein, die Entschädigung im Sinn der Erwägungen neu festzulegen. Im Übrigen wies es den Rekurs ab und auferlegte die Kosten des Rekursverfahrens zu  $\frac{3}{4}$  A und zu  $\frac{1}{4}$  dem Gemeinderat B. III. Mit Schreiben vom 22. Juni 2019 legte A Beschwerde am Verwaltungsgericht ein und beantragte darin sinngemäss die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts. Am 24. Juni 2019 reichte A noch eine Korrektur betreffend einen Tippfehler in seiner Beschwerdeschrift ein. Das Baurekursgericht beantragte mit Vernehmlassung vom 18. Juli 2019 die Abweisung der Beschwerde. Weder der Gemeinderat B noch C und D liessen sich innert Frist vernehmen. Die Kammer erwägt:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. 1.2 Der Beschwerdeführer beantragt sinngemäss die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts; seine Begründung richtet sich jedoch nur gegen die Abweisung des Rekurses und nicht gegen die mit der teilweisen Gutheissung erfolgten Rückweisung betreffend die Festsetzung der Entschädigung. Da bei vollumfänglicher Gutheissung der Beschwerde die Rückweisung bzw. die Festsetzung der Entschädigung hinfällig bzw. aufzuheben wäre, ist davon auszugehen, dass die Rückweisung zur Neufestsetzung der Entschädigung von der Beschwerde mitumfasst ist. 1.3 Gemäss § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 1 VRG können Entscheide, die das Verfahren abschliessen, mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden (sogenannte Endentscheide; Regina Kiener in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 41 N. 29; vgl. Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19a N. 13 ff.). Für die Anfechtbarkeit von Teil-, Vor- und Zwischenentscheiden verweist § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG sinngemäss auf Art. 91–93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). 1.3.1 Selbständig eröffnete Zwischenentscheide, die weder die Zuständigkeit noch den Ausstand betreffen, können unter den Voraussetzungen von Art. 93 Abs. 1 BGG angefochten werden (vgl. z. B. BGE 133 V 477 E. 4.2; BGE 137 V 57 E. 1.1; § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG). Eine Beschwerde ist danach zulässig, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken könnte oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Ob diese Voraussetzungen gegeben sind, ist grundsätzlich von Amtes wegen abzuklären; soweit sie aber nicht in die Augen springen, sind sie zu substantiieren (Bertschi, § 19a N. 47 und N. 54). 1.3.2 Da die bundesrechtlichen Bestimmungen im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nach § 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG nur sinngemäss gelten, kann sich im kantonalen Verfahren unter Umständen auch ein Zwischenentscheid als anfechtbar erweisen, welcher vor Bundesgericht nicht angefochten werden könnte (VGr, 15. November 2018, VB.2018.00462, E. 2.1; VGr, 12. Mai 2016, VB.2015.00692, E. 1.3 mit Hinweisen; Bertschi, § 19a N. 8 ff.). Dabei spielen als Eintretensgründe namentlich die Prozessökonomie oder die Verfahrensverkürzung eine Rolle (vgl. Bertschi, § 19a N. 64). 1.3.3 Beim Entscheid des Baurekursgerichts handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid betreffend die Entschädigung des Beschwerdeführers und damit um einen Zwischenentscheid, da die Entschädigung und die allgemeinen Voraussetzungen

der Grenzbereinigung untrennbar miteinander verknüpft sind. Vorliegend könnte die Gutheissung des Hauptantrags der Beschwerde (Aufhebung des Rekursentscheids und damit Aufhebung der Grenzbereinigung) zu einem sofortigen Endentscheid in der Sache führen, womit auch ein Entscheid über die Rückweisung hinfällig würde. Insofern erweist sich der Zwischenentscheid als anfechtbar. 1.4 Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde des hierzu nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 [PBG] legitimierten Beschwerdeführers einzutreten. 2. 2.1 Die vorliegende Situation präsentiert sich wie folgt: Das Grundstück des Beschwerdeführers, Kat.-Nr. 02, befindet sich westlich des Grundstücks der Mitbeteiligten 1 und 2, Kat.-Nr. 01. Nördlich der beiden Grundstücke befindet sich eine Waldfläche und südlich die zwei Grundstücke Kat.-Nr. 03, ebenfalls im Eigentum des Beschwerdeführers, und Kat.-Nr. 04. Zwischen den südlichen Grundstücken verläuft eine sich im Eigentum des Beschwerdeführers befindende Strassenparzelle Kat.-Nr. 05. Zulasten der Privatstrasse Kat.-Nr. 05 wurde ein Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Grundstücke Kat.-Nr. 02, 03, 01, 04 errichtet und so die betreffenden Grundstücke an den E-Weg erschlossen. Die Privatstrasse Kat.-Nr. 05 ist vom Grundstück Kat.-Nr. 01 der Mitbeteiligten allerdings nicht direkt zugänglich, sondern wird zurzeit über das Grundstück Kat.-Nr. 02 des Beschwerdeführers erreicht. Erfolgt die Zufahrt auf das Grundstück Kat.-Nr. 01 via Grundstück Kat.-Nr. 02, wird davon ausgegangen, dass vorwärts einparkiert und für die Wegfahrt ein Rückwärtsmanöver notwendig sei. Die so beanspruchte Fläche des Grundstücks Kat.-Nr. 02 beträgt 35 m<sup>2</sup>. 2.2 Die Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 01, welches die Mitbeteiligten im Jahr 1997 erwarben, mit einem Einfamilienhaus wurde vom Gemeinderat B am 15. Juni 1951 bewilligt. Die Baubewilligung wurde mit folgender Auflage verknüpft: "Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes G [heute Kat.-Nr. 01] ist gegenüber der politischen Gemeinde verpflichtet, bei der späteren Durchführung des Quartierplanverfahrens als Beteiligter mitzuwirken und hat die den Bestimmungen des Quartierplanes zu leistenden Beiträge an Strassen, Dolen etc. zu bezahlen, sobald die betreffenden Bauten erstellt werden und ferner allfällig notwendig werdende Anpassungsarbeiten des Grundstücks (Gartenanlage, Einfriedungen, etc.) auf eigene Kosten zu übernehmen". Im im Jahr 1982 durchgeführten Quartierplanverfahren "H" wurden sowohl das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Mitbeteiligten als auch das Grundstück Kat.-Nr. 02 des Beschwerdeführers aus dem Verfahren entlassen. Für die weitere Vorgeschichte des vorliegenden Verfahrens kann auf die Darlegung im angefochtenen vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden.

### **E. 3.1**

Hindern der Grenzverlauf oder Baulinien eine zweckmässige Überbauung einzelner Grundstücke, kann ein Abtausch von selbständig nicht überbaubaren Grundstücksteilen verfügt werden, sofern dies keine unzumutbaren Nachteile für die beteiligten Grundeigentümer mit sich bringt (§ 178 Abs. 1 PBG). Damit ist die Grenzbereinigung in erster Linie durch Abtausch, allenfalls ergänzend oder anstelle davon durch Begründung, Abänderung oder Aufhebung beschränkter dinglicher Rechte durchzuführen (§ 178 Abs. 3 sowie § 180 PBG; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Zürich 2019, S. 263). Die Grenzbereinigung beruht auf den gleichen für das Quartierplanverfahren festgelegten materiellen Grundsätzen, und die Bestimmungen über das amtliche Quartierplanverfahren sind sinngemäss anwendbar (§ 185 PBG). Wie das Quartierplanverfahren ermöglicht indessen auch die Grenzbereinigung nicht eine optimale, sondern nur eine zweckmässige, angemessene Überbauung (Peter

Wiederkehr, Das zürcherische Quartierplanrecht, Zürich 1972, S. 37, 86 f.).

### **E. 3.2**

Entstehende finanzielle Nachteile, die nicht mittels Abtausch oder Einräumung anderer Vorteile abgegolten werden können, sind nach § 185 in Verbindung mit § 145 PBG finanziell abzugelten. Analog zur Rechtsprechung im Quartierplanverfahren dürfen Eigentümer, welche aus der Grenzbereinigung keinerlei Nutzen ziehen, in Wahrung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 8. April 1999 (BV) nur dann mit Planungsanordnungen belastet werden, wenn sie dafür nach enteignungsrechtlichen (und nicht bloss nach quartierplanrechtlichen) Grundsätzen entschädigt werden (vgl. VGr, 10. Juni 2004, VB.2003.00408, E. 4.2 mit Verweis auf BGr, 14. März 2000, 1P.721/1999). In solchen Fällen ist eine volle Entschädigung geschuldet.

### **E. 3.3**

Das Grenzbereinigungsverfahren wird auf Gesuch eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen durchgeführt (§ 181 Abs. 1 PBG). Die zuständige Behörde unterbreitet den Beteiligten einen Entwurf und strebt dabei eine gütliche Einigung an (§ 182 PBG). Kommt es zu keiner Einigung, setzt der Gemeindevorstand die Grenzbereinigung fest (§ 183 Abs. 1 PBG). Die Verfahrenskosten tragen die Beteiligten im Verhältnis ihres Interesses (§ 184 PBG). Im Gegensatz zum Quartierplanverfahren bedarf die Grenzbereinigung keiner Genehmigung (§ 183 Abs. 3 PBG).

### **E. 4.1**

Die Vorinstanz kam in ihrer Entscheidung zum Schluss, dass das Grundstück Kat.-Nr. 01 über keinen rechtlich gesicherten Zugang verfüge und damit nicht rechtsgenügend erschlossen sei. Ob dies auf ein Versäumnis zurückzuführen sei, könne im vorliegenden Verfahren dahingestellt bleiben. Jedenfalls sei die vorgesehene Zufahrtsregelung zweckmässig, weil ein regelkonformes Wendemanöver auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 gar nicht möglich sei. Weiter werde die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 02 dadurch nicht unverhältnismässig beeinträchtigt und der Beschwerdegegner habe die Zufahrtsregelung unter Berücksichtigung der beteiligten privaten Interessen korrekt festgelegt. Allerdings basiere der vom Beschwerdegegner für die Bemessung der Entschädigung angenommene Landwert nicht auf den aktuellen statistischen Zahlen bzw. den marktüblichen Preisen vor Ort und auch die weiteren hinzugezogenen Kriterien seien nicht in allen Teilen nachvollziehbar. Deshalb sei der Beschwerdegegner einzuladen, die Entschädigung neu festzusetzen.

### **E. 4.2**

Der Beschwerdeführer bringt zusammengefasst vor, dass die Mitbeteiligten die Liegenschaft im Jahr 1997 im Wissen um die fehlende Zufahrtsregelung gekauft hätten und sie die Zufahrtsregelung nur im Hinblick auf einen möglichen Verkauf anbegehrt haben, um einen höheren Marktwert zu erzielen. Mit dem Erteilen der Baubewilligung im Jahr 1951 gelte die Liegenschaft aber als genügend erschlossen und sei damit auch bereits zweckmässig überbaut. Im Weiteren bemängelt der Beschwerdeführer, dass der Ergänzungsbericht des Ingenieurbüros keine Unterschrift trage. Sodann ist er der Ansicht, dass es an einem öffentlichen Interesse fehle und ohnehin das Privatrecht anwendbar sei und nicht das öffentliche Baurecht, wobei die Voraussetzungen für ein Notwegrecht nicht erfüllt seien. Somit hätte der Beschwerdegegner gar keine Verfügung erlassen dürfen.

Zudem könne es nicht sein, dass er für dieses Verfahren noch die Kosten zu tragen habe.

#### **E. 5.1**

Der Beschwerdeführer rügt, dass die Beilagen zum Beschluss des Beschwerdegegners vom 30. Mai 2018 nicht unterzeichnet waren. Dies betrifft den Bericht zur Grenzbereinigung E-Weg vom 15. Mai 2018 sowie der Plan "Beanspruchtes Weggebiet" vom 15. Mai 2018. Der Beschluss verweist sowohl in den Erwägungen als auch im Dispositiv darauf.

#### **E. 5.2**

Es ist nicht abschliessend geklärt, ob eine schriftlich eröffnete Anordnung zu ihrer Gültigkeit einer Unterschrift bedarf, soweit die Frage im betreffenden Fall nicht spezialgesetzlich geregelt ist. Eine fehlende Unterschrift bewirkt in der Regel keine Nichtigkeit (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 10 N. 12; vgl. auch VGr SG, 12. Februar 2008, B 2007/200, E. 2 mit weiteren Hinweisen auf die Lehre). Diese Frage kann vorliegend jedoch offengelassen werden. Der Beschluss des Beschwerdegegners ist sowohl vom Gemeindepräsidenten als auch vom Gemeindeschreiber unterzeichnet; etwas Gegenteiliges wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Damit genügt der Beschluss den förmlichen Anforderungen an eine Anordnung. Da der unterzeichnete Beschluss auf den Bericht und den Plan verweist, wurden diese Bestandteil der Verfügung; ob sie nun unterzeichnet sind oder nicht, spielt keine Rolle.

#### **E. 6.1**

Wie die Vorinstanz richtig erwogen hat, soll mit dem Grenzbereinigungsverfahren erreicht werden, dass Grundstücke zweckmässig überbaut werden können (§ 178 Abs. 1 PBG), wozu u. a. eine genügende Erschliessung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht notwendig ist. Erschlossen ist ein Grundstück, wenn es für die darauf vorgesehenen Bauten und Anlagen genügend zugänglich ist, wenn diese ausreichend mit Wasser und Energie versorgt werden können und wenn die einwandfreie Behandlung von Abwässern, Abfallstoffen und Altlasten gewährleistet ist (§ 236 Abs. 1 PBG; Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]). Erschliessungen sind so festzulegen, dass sie bei vollständiger Nutzung der erfassten Grundstücke den Anforderungen von § 237 Abs. 1 und Abs. 2 PBG genügen (VGr, 21. September 2015, VB.2014.00480, E. 4.2 mit weiteren Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 254). Genügende Zugänglichkeit im Sinn von § 237 Abs. 1 Satz 1 PBG bedingt in tatsächlicher Hinsicht eine der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten oder Anlagen entsprechende Zufahrt für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste und der Benutzer. Gemäss § 237 Abs. 2 PBG sollen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein.

#### **E. 6.2**

Vorliegend präsentiert sich die Situation für das Grundstück Kat.-Nr. 01 der Mitbeteiligten folgendermassen, dass dieses momentan über ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Privatstrasse bis zur Grundstücksecke verfügt, aber über keinen direkten Zugang auf das Grundstück, da die Privatstrasse und das Grundstück der Mitbeteiligten nicht miteinander verbunden sind (vgl. oben, E. 2.1). Insofern ist weder der Zugang für Fussgänger noch für den motorisierten Verkehr rechtlich gesichert und das Grundstück mangelhaft erschlossen. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass es nicht notwendig sei, dass eine befahrbare Strasse bis zum Grundstück führe. Dies trifft für Fahrzeuge grundsätzlich zu (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 722), schliesst aber nicht aus, dass je nach den konkreten Verhältnissen ein Anspruch auf Grenzbereinigung auch hinsichtlich der Zufahrt auf das

Grundstück bestehen kann (siehe dazu unten, E. 6.6). Dies ändert zudem nichts daran, dass das Grundstück für den Fussgängerverkehr (in rechtlicher Hinsicht) ungenügend erschlossen ist.

### **E. 6.3**

Zwar ist dem Beschwerdeführer insofern zuzustimmen, dass das Verfahren der Grenzbereinigung in erster Linie auf nicht überbaute Grundstücke zugeschnitten ist, die überbaubar gemacht werden sollen (§ 178 Abs. 1 PBG). Mithin soll das Verfahren unter anderem dann zur Anwendung kommen, wenn sonst eine Bewilligung für eine Überbauung oder eine bestimmte Nutzung eines Grundstückes mangels Baureife nicht möglich wäre. Der Einbezug überbauter Grundstücke fällt grundsätzlich ausser Betracht, wenn es darum geht, eine als baureif akzeptierte Überbauung und Nutzung mit einer besseren, komfortableren Erschliessung zu versehen. Für bestehende Überbauungen und Nutzungen kann das Grenzbereinigungsverfahren aber dann angerufen werden, wenn sich eine verbindliche, im öffentlichen Recht begründete Sanierungspflicht der Erschliessung ergibt. Dies ist bei ungenügend erschlossenen Baugrundstücken der Fall, und umso mehr noch, wenn bei der Erteilung der Baubewilligung die definitive Erschliessung vorbehalten wurde (vgl. RB 1980 Nr. 105). Eine solche Sanierungspflicht ist vorliegend gegeben: Mit der Baubewilligung vom Jahr 1951 wurde die Beteiligung an einem späteren Quartierplanverfahren vorbehalten (oben, E. 2.2). An der fehlenden Erschliessung ändert aber auch die (aus unbekanntem Grund erfolgte) Entlassung des Grundstücks der Mitbeteiligten aus dem Quartierplanverfahren nichts (oben, E. 2.2). Und auch wenn die Mitbeteiligten ihr Grundstück im Jahr 1997 tatsächlich im Wissen um die fehlende Erschliessung erworben hatten, kann der Beschwerdeführer daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Aus der fehlenden Zugangs-Erschliessung in rechtlicher Hinsicht ergibt sich sodann auch das öffentliche Interesse an der Grenzbereinigung. Zudem steht die Erschliessung des Grundstücks der Mitbeteiligten via bereits bestehende Infrastruktur im Einklang mit dem verfassungsmässigen Auftrag, eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen (Art. 75 Abs. 1 BV).

### **E. 6.4**

Die Erschliessung des Grundstücks Kat.-Nr. 05 der Mitbeteiligten soll mittels Errichtung einer Dienstbarkeit (Fuss- und Fahrwegrecht) erfolgen. Die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten anstelle des Abtauschs von Grundstückteilen (oder ergänzend dazu) ist in § 180 PBG ausdrücklich vorgesehen.

### **E. 6.5**

Zwar greift das zu errichtende Fuss- und Fahrwegrecht in das Eigentum des Beschwerdeführers ein, indem er den Eigentümern von Kat.-Nr. 01 den Zugang zu gewähren und insbesondere die betreffende Fläche von 35 m<sup>2</sup> entsprechend freizuhalten hat. Dies stellt allerdings noch keinen unzumutbaren Nachteil dar, da es sich dabei um einen Grundstücksteil handelt, der ohnehin für die Zufahrt zum Grundstück des Beschwerdeführers benötigt und genutzt wird, und es zudem nur um die Zufahrtsregelung für eine Wohneinheit geht; weitere Rechte werden nicht eingeräumt. Im Gegenzug haben sich die Eigentümer des dienstbarkeitsberechtigten Grundstücks künftig zur Hälfte an den Unterhaltskosten des belasteten Weggebietes zu beteiligen.

### **E. 6.6**

Der Beschwerdegegner prüfte sodann auch, ob eine mildere Massnahme in Betracht käme. Da die Alternative eine Abparzellierung bzw. den Landverkauf beinhalte, sei die Errichtung einer Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks des Beschwerdeführers als mildere Massnahme zu bevorzugen. Dem ist zuzustimmen, insbesondere hat die Dienstbarkeit keinen Einfluss auf die Überbaubarkeit des Gesamtgrundstücks (Ausnützungsziffer). Sodann grenzt die betroffene Fläche mit zwei Seiten unmittelbar an die umliegenden Grundstücke und wäre ohnehin unüberbaubar. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass die Zufahrt nicht zwingend bis zum Grundstück zu führen hat. Mit einer solchen Ausgangslage wäre zulasten des Grundstücks des Beschwerdeführers lediglich ein Fusswegrecht einzuräumen, um das Grundstück zu erschliessen. Allerdings erscheint dies angesichts der zu gewährleistenden Abstellplätze (dazu: Art. 26 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde B vom 7. September 2016) als keine geeignete Lösung; denn aufgrund der Ausgestaltung und Lage des Quartiers dürfte es ausgeschlossen sein, dass die Abstellplätze anderswo erstellt werden könnten, zumal auf Abstellplätze im Strassenabstandsbereich möglichst zu verzichten ist (§ 244 Abs. 2 PBG) und in nützlicher Entfernung keine unbebauten Flächen in der Bauzone verfügbar sind. Insofern ist die vorliegende Errichtung des Fuss- und Fahrwegrechts dem Beschwerdeführer zumutbar und verhältnismässig.

#### **E. 6.7**

Steht somit die Grenzbereinigung als Institut der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung zur Gewährleistung einer hinreichenden Zufahrt zur Verfügung, spielt keine Rolle, inwiefern ein Notwegrecht nach zivilrechtlichen Grundsätzen errichtet werden könnte. Zum einen besteht keine Wegnot, solange – wie hier – mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung erreicht werden kann (BGE 136 III 130 E. 3.3.1). Zum anderen verbietet das Zivilrecht des Bundes den Kantonen nicht, in ihrer Planungs- und Baugesetzgebung entsprechende öffentlich-rechtliche Instrumente zur Sicherstellung der Zugänglichkeit eines Grundstückes vorzusehen (BGE 121 I 65 E. 5a/aa).

#### **E. 6.8**

Die Grenzbereinigung ist weder für die bestehende Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 02 des Beschwerdeführers erforderlich noch wird ihm dadurch eine bessere künftige Nutzung ermöglicht. Insofern als der Beschwerdeführer – neben der künftigen Beteiligung der Mitbeteiligten an den Unterhaltskosten – keinerlei Nutzen aus dem Grenzbereinigungsverfahren zieht, sein Grundstück für die Sicherstellung der Erschliessungssituation aber unbedingt benötigt wird, ist für die Belastung des Grundstücks des Beschwerdeführers mit einer Dienstbarkeit eine volle Entschädigung nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen geschuldet (oben, E. 3.2). Die Rückweisung des Baurekursgerichts an den Beschwerdegegner zur Neufestsetzung der Entschädigung, die ohnehin zugunsten des Beschwerdeführers erfolgt, ist deshalb nicht zu beanstanden.

#### **E. 7**

In Übereinstimmung mit § 184 PBG wurden die Kosten für das Grenzbereinigungsverfahren im Beschluss des Beschwerdegegners vom 30. Mai 2018 den Mitbeteiligten auferlegt. Insofern wurde der Beschwerdeführer dafür nicht kostenpflichtig. Dahingegen wurden die Kosten des Rekursverfahrens zu  $\frac{3}{4}$  dem Beschwerdeführer und zu  $\frac{1}{4}$  dem Beschwerdegegner auferlegt. Diese Kostenverlegung beruht jedoch zu Recht nicht auf § 184 PBG, sondern auf § 13 Abs. 2 VRG, wonach die Verfahrenskosten in der Regel

nach dem Unterliegen auf die Beteiligten verteilt werden. § 184 PBG geht der allgemeinen Regel nach § 13 Abs. 2 VRG als *lex specialis* im Verfahren vor der Gemeinde vor. Dies gilt nach der Systematik des Gesetzes aber nicht im Rechtsmittelverfahren. Dies ist auch aus einem Vergleich mit der entsprechenden Bestimmung im Quartierplanverfahren ersichtlich, wonach sich die Sonderregelung nur auf die Kosten der Gemeinde bezieht (§ 177 Abs. 1 PBG). Da § 184 PBG im Sinn von § 185 PGB zu § 177 Abs. 1 eine ergänzende Vorschrift darstellt, bezieht sich die Kostenverteilung nach den Interessen der Beteiligten nur auf die im Verfahren vor Gemeinde entstehenden Kosten und die vorinstanzliche Kostenauflegung für das Rekursverfahren an den Beschwerdeführer zu  $\frac{3}{4}$  entsprechend dessen Unterliegen ist nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist insgesamt abzuweisen.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung hat der Beschwerdeführer keine verlangt; eine solche würde ihm aufgrund seines Unterliegens auch nicht zustehen (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 9**

Zur Rechtsmittelbelehrung im nachstehenden Dispositiv ist Folgendes zu erläutern: Da der angefochtene Entscheid der Vorinstanz einen Zwischenentscheid darstellt, ist der vorliegende dazu seinerseits ein solcher; das Bundesgericht lässt sich daher im Sinn des Art. 93 Abs. 1 BGG nur anrufen, wenn ein nicht wiedergutzumachender Nachteil drohte oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen könnte und so einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Bertschi, § 19a N. 31 f. und 48; VGr, 21. April 2016, VB.2015.00305, E. 9).

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