

Erschliessung / Grundstückszufahrt / Notweg

Begriff Grundstückszufahrt Die Ausgestaltung hängt ab von den Verkehrsverhältnissen sowie der Art und Zahl der zu erschliessenden Gebäude. Frage des zivilrechtlichen Notwegrechts.

Sachverhalt

Der Gemeinderat U. verweigerte die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen auf Parzelle 344. Die Erschliessung der Parzelle sollte über die im Eigentum aller privaten Anstösser stehenden Wegparzelle 537 erfolgen, die eine Breite von 3,0 m aufweist. Der Weg mündet in eine Kantonsstrasse. Im Mündungsbereich grenzen die Parzellen 345 und 342 an den Weg. Der Regierungsrat wies die Beschwerde des Baugesuchstellers ab.

Aus den Erwägungen

2. a)

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG; § 32 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG]). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes gehört zu einer hinreichenden Zufahrt nach Art. 19 Abs. 1 RPG auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (BGE 116 Ib 159 ff.). Die Anforderungen, die an eine Zufahrt gestellt werden, hängen von den jeweiligen Verkehrsverhältnissen sowie der Art und Zahl der Gebäude, die erschlossen werden sollen, ab. Stets müssen die Zufahrten punkto Breite, Unterbau, Belag, Steigungen und Sicherheit den in den Einzelfällen an sie zu stellenden Anforderungen genügen. Bei der Beurteilung dieser Fragen steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu. In der aargauischen Praxis werden als Richtlinie die "Normblätter der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachmänner" (VSS) angewendet. Sie sollen aber nicht schematisch und starr gehandhabt werden.

b)

Bei der Festlegung der Anforderungen an Grundstückszufahrten berücksichtigt die hier unbestrittenermassen anwendbare VSS- Richtlinie 640 050 das Verkehrsaufkommen der anliegenden Grundstücke (Anzahl Parkfelder) und den Typ der vortrittsberechtigten Strasse, worin die Grundstückszufahrt mündet. Das geplante Gebäude auf der Parzelle 344 löst einen Parkplatzbedarf von 10 Parkplätzen aus (vgl. Protokoll der Augenscheinsverhandlung vom 28. April 1995, nachfolgend Protokoll, S. 2, act. 79, Voten Kaufmann, Lüchinger). Die Zufahrt soll über die Wegparzelle 537 erfolgen, welche eine Sackgasse ist und überdies die Parzelle 344 (1 - 2 Parkplätze) erschliesst. Die Wegparzelle 537 ist somit keine selbständige Strasse, sondern eine für die Benützung mit Strassenfahrzeugen bestimmte Verbindung (private Ein- und Ausfahrt) zwischen einer öffentlichen, vortrittsberechtigten Strasse und den anliegenden Grundstücken mit kleinem Verkehrsaufkommen, d.h. eine Grundstückszufahrt im Sinne der erwähnten VSS-Richtlinie. Daher kann nicht sie die zur Festlegung der Richtwerte relevante vortrittsberechtigte Strasse sein, sondern es ist diejenige Strasse massgebend, in die die Wegparzelle 537 mündet. Das ist im vorliegenden Fall die K 208. Somit ist gemäss Tabelle 1 der VSS-Richtlinie 640 050 von einer Grundstückszufahrt des Typus B oder sogar des Typus C auszugehen.

Bei den Typen B und C wird verlangt, dass das Kreuzen im Einmündungsbereich bei Gegenverkehr möglich sein müsse, dass die Breite der Grundstückszufahrt beim Befahren mit Gegenverkehr 5,0 bzw. 5,5 m und bei Einbahnverkehr 3,0 bzw. 3,5 m sein müsse und dass der minimale Einlenkerradius bezüglich dem Fahrbahnrand 5,0 bzw. 6,0 m betrage.

c)

aa)

Unbestrittenermassen erfüllt die Wegparzelle 537 die Anforderungen im Einmündungsbereich in Bezug auf das Kreuzen und den Einlenkerradius bei weitem nicht; unabhängig davon, ob die Richtwerte von Typus B oder Typus C angewandt werden. Die Anforderungen an eine genügende Grundstückszufahrt im Mündungsbereich können nur unter Inanspruchnahme der Parzellen 342 und 345 erfüllt werden, wofür eine entsprechende Dienstbarkeit fehlt. Der Eigentümer dieser Parzellen verbietet den Beschwerdeführenden die Benutzung seiner Parzellen. Er erlaubt nur dem Eigentümer der Parzelle 343 die Benutzung seines Bodens als Einmündung. Zu prüfen ist jetzt, ob den Beschwerdeführenden - wie von ihnen sinngemäss geltend gemacht - auch das Recht zur Benutzung der Parzellen 342 und 345 zusteht.

bb)

Land für Erschliessungsanlagen ist in erster Linie mit planerischen Mitteln sicherzustellen. Dazu dienen Erschliessungs- und Gestaltungspläne (§§ 16 ff. BauG). Soweit notwendig ist dabei der für die Erschliessungsanlagen benötigte Boden durch Landumlegungen und Grenzregulierungen bzw. - bereinigungen auszuscheiden. Dementsprechend sieht Art. 20 RPG vor, dass Landumlegungen und Grenzregulierungen von Amtes wegen anzuordnen sind, wenn Nutzungspläne dies erfordern. In Beachtung dieser gesetzlichen Ordnung ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung zum privatrechtlichen wie zum öffentlich-rechtlichen Notweg zum Schluss gekommen, einer Wegnot sei in erster Linie mit planerischen Instrumenten zu begegnen. Erst wenn sonst die Erschliessung einer Parzelle überhaupt nicht mehr möglich sei, sei auf das Rechtsinstitut des Notweges zurückzugreifen (BGE 121 I 65, 120 II 185, 117 II 35, 105 II 178).

Im vorliegenden Fall geht es um die Durchsetzung der Vorschriften in bezug auf die Gestaltung einer genügenden Einmündung in eine Kantonsstrasse. Diese Vorschriften bezwecken die Sicherstellung der Verkehrssicherheit und des

Verkehrsflusses und liegen somit ausschliesslich im öffentlichen Interesse. Eine Wegnot, die in Durchsetzung von öffentlichen Interessen entstanden ist, ist mit öffentlich-rechtlichen Mitteln zu beheben (BGE 120 II 189). Das privatrechtliche Institut des Notweges nach Art. 694 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB) findet keine Anwendung, da es der Durchsetzung von privaten Interessen dient. Ein Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit in Form einer Pflicht zur Duldung eines öffentlich-rechtlichen Notweges ist nach allgemeinen Regeln nur gestattet, wenn es sich noch um eine verhältnismässige Eigentumsbelastung handelt.

cc)

Die Frage der Verhältnismässigkeit ist jedoch erst dann abzuklären, wenn - wie oben ausgeführt - die planerischen Instrumente ausgeschöpft bzw. nicht anwendbar sind. Dies ist hier nicht der Fall. Die Parzelle 344 liegt in der Bauzone (Wohn- und Gewerbezone 3). Gemäss § 33 Abs. 1 BauG sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Eine Erschliessung der Parzelle 344 ist nun nicht nur über die Wegparzelle 537 möglich. Es besteht auch die Möglichkeit, im Rahmen der Erschliessung der Nachbarparzelle 340, die Parzelle 344 von hinten her zu erschliessen. Anlässlich der Augenscheinsverhandlung wurde aber deutlich, dass die Gemeinde kein Interesse an der baldigen Realisierung eines Erschliessungsplanes für dieses Gebiet hat, da die Grundeigentümer der ums Vielfache grösseren Parzelle 340 keine Bauabsichten hegen (Protokoll S. 4, act. 77, Votum Eichenberger).

Ein schriftlicher, anfechtbarer, negativer Erschliessungsentscheid der Gemeinde Unterentfelden liegt jedoch nicht vor. Gemäss den Aussagen der Beschwerdeführenden ist eine Vereinbarung über eine private Erschliessung mit den Grundeigentümern der Parzelle 340 nicht zustande gekommen (Protokoll S. 4, act. 77, Votum Kocher). Obwohl somit eine sofortige Erschliessung nur über die Wegparzelle 357 möglich ist, liegt gemäss der oben unter bb) erwähnten bundesgerichtlichen Rechtsprechung keine Situation vor, in der auf ein Notwegrecht Anspruch besteht, da die Parzelle 344 auch anderweitig erschlossen werden kann. Der Eigentümer der Parzelle 342 und 345 muss daher den Beschwerdeführenden das Überfahren seiner Parzellen nicht gestatten. Somit kann auch die Frage der Verhältnismässigkeit des Eigentumseingriffes, welche bei einer Bejahung eines Notwegrechtes noch zu prüfen gewesen wäre, offen bleiben.

Entscheid des Regierungsrats (Art. Nr. 431) vom 06.03.1996 in Sachen N.N. (S. 4 ff.)