

Erschliessung / Widmung

Eine stillschweigende Widmung darf für private Grundstücksflächen nicht leichthin angenommen werden.

Sachverhalt

Am 16. August 1993 erteilte der Gemeinderat L. der Einwohnergemeinde L. die Baubewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Schulhauses "Dorf" auf der Parzelle 592 sowie für den Neubau eines Doppelkindergartens auf der Parzelle 1424. Dagegen erhoben die Grundeigentümer der benachbarten Parzellen 586 und 594 in letzter Instanz beim Verwaltungsgericht Beschwerde. Sie hielten unter anderem die vorgesehene Erschliessung über den Mühleweg, der eine ausgemerkte Breite von teilweise nur 3,5 m aufweist, für ungenügend. Das Baudepartement als Vorinstanz ging demgegenüber davon aus, dass die angrenzenden privaten Grundstücksflächen der Beschwerdeführer beiderseits des Mühlewegs (Wegparzelle 587) stillschweigend dem Gemeingebrauch gewidmet worden seien und daher ebenfalls zum öffentlichen Strassenbereich gehörten. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde gut.

(Das Verwaltungsgericht erachtete eine Strassenbreite von 4,0 m für erforderlich. Ob das Erschliessungsproblem mit einer Ausweichstelle gelöst werden könnte, liess es offen. Jedenfalls stellte es fest, dass der Mühleweg beim bestehenden Ausbaustandard keine genügende Erschliessung für die projektierte Schulanlage darstelle.)

Aus den Erwägungen

3. (...)

b)

aa)

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden; baureif ist ein Grundstück unter anderem, wenn es erschlossen ist, d. h. eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Baute genügen, vorhanden sind oder mit dem Gebäude erstellt werden (Art. 22 Abs. 2 lit. b und Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG] vom 22. Juni 1979; § 32 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen [BauG] vom 19. Januar 1993). Das Erfordernis der genügenden strassenmässigen Erschliessung soll den Anschluss der Baute an das öffentliche Strassennetz unter verkehrs-, feuer-, sicherheits- und gesundheitspolizeilichen sowie raumplanerischen Gesichtspunkten sicherstellen; es bezieht sich auf die gesamte Wegstrecke mit Feinerschliessungsfunktion (Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Erläuterungen EJPD], herausgegeben vom Eidg. Justiz- und Polizeidepartement [Bundesamt für Raumplanung], Bern 1981, Art. 19 N 12; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 156 N 8a; AGVE 1990, S. 249 f. mit Hinweisen). Ob das betreffende Strassen- oder Wegstück öffentlich oder privat ist, spielt grundsätzlich keine Rolle; in jedem Falle müssen die Zufahrt oder der Zugang im technisch notwendigen Umfang rechtlich gesichert sein (AGVE 1986, S. 248 f.; 1976, S. 271; Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] III/27 vom 30. März 1993 in Sachen D. und Mitbeteiligte, S. 24).

bb)

Bei der Beurteilung des Genügens einer Zufahrt ist die gesamte aus dem Einzugsgebiet zu erwartende Verkehrsbelastung, unter Einschluss der Nachbarschaft und der Allgemeinheit, miteinzubeziehen, dies namentlich weil die Präjudizwirkung einer Baubewilligung in bezug auf weitere künftige Bauvorhaben in Rechnung zu stellen ist; Zufahrten richten sich daher stets nach den zonengerechten Baumöglichkeiten des Gebietes, das sie erschliessen sollen (Erläuterungen EJPD, Art. 19 N 13; Zimmerlin, a.a.O., § 156 N 8a mit Hinweisen; AGVE 1990, S. 249; 1979, S. 227 f.; VGE III/25/26 vom 30. März 1993 in Sachen G. und Mitbeteiligte, S. 15 f.). (...)

dd)

Das Baudepartement geht davon aus, die privaten Grundstücksflächen beiderseits des Mühlewegs (Wegparzelle Nr. 587) seien stillschweigend dem Gemeingebrauch gewidmet worden und gehörten daher ebenfalls zum öffentlichen Strassenbereich; als Widmungsindizien werden der einheitlich aufgebrachte Belag, die einheitliche Strassenentwässerung sowie der Umstand genannt, dass durch Wassersteine auf den Parzellen Nrn. 586 und 594 derjenige Teil des Vorplatzes, welcher zur Strasse gehöre, vom übrigen privaten Teil deutlich getrennt werde (vorinstanzlicher Entscheid, S. 6). Die Beschwerdeführer halten diese Betrachtungsweise wie erwähnt für verfehlt (lit. a hievor).

aaa)

Einigkeit besteht darüber, dass im vorliegenden Falle nur eine stillschweigende Widmung zum Gemeingebrauch zur Diskussion stehen kann. Die Beschwerdeführer haben der Öffentlichkeit weder dingliche noch obligatorische Benutzungsrechte an ihren Grundstücken eingeräumt, und ein entsprechender Anspruch ist auch nicht durch Enteignung oder Überbauungs- bzw. Erschliessungsplan begründet worden (Zimmerlin, a.a.O., § 11 N 3; AGVE 1991, S. 306).

bbb)

Gemeingebrauch ist die voraussetzungslos, ohne Erfordernis einer Bewilligung jedermann, d. h. nicht nur Gemeindegewohnen und Anstössern unentgeltlich offenstehende Gebrauchsmöglichkeit, die alle andern oder zumindest eine unbestimmte Vielzahl anderer Personen am gleichen Gebrauch nicht wesentlich hindert und im Rahmen des Gewohnten bleibt. Die Widmung muss zu diesem öffentlichen Zweck erfolgt sein. Es genügt nicht, dass der private Eigentümer die Benützung seines Grundstücks durch nicht dinglich oder obligatorisch Berechtigte geduldet hat. Entscheidendes Kriterium ist vielmehr wie erwähnt die vom Widmenden beabsichtigte Zweckbestimmung der Strasse; das Adjektiv "öffentlich" bedeutet in diesem Zusammenhang: unmittelbar öffentlichen Zwecken dienend, für alle bestimmt

sein, allen offenstehend. Im weiteren muss bedacht werden, dass die Widmung zum Gemeingebrauch eine (selbstaufgelegte) Eigentumsbeschränkung beinhaltet und von da her ein entsprechendes konkludentes Verhalten des Grundeigentümers nicht leichthin als Widmungsakt zugunsten der Öffentlichkeit gedeutet werden darf. Dies gilt umso mehr, als eine "Entwidmung", d. h. eine Ausschaltung des Gemeingebrauchs, nicht nach Belieben möglich ist (vgl. zum Ganzen: AGVE 1991, S. 306 f. mit Hinweisen; ferner § 102 Abs. 1 BauG).

Die Beschwerdeführer machen geltend, der Mühle-Vorplatz auf Parzelle Nr. 586 diene ausschliesslich deren Eigentümern zum Betrieb der Mühle, d. h. zum Abstellen der betriebsnotwendigen Fahrzeuge sowie der Zirkulation von Last- und Personenwagen von und zur Laderampe; berechtigt seien darüber hinaus lediglich noch Kundenfahrzeuge und der notwendige Umschlagsverkehr (Verwaltungsgerichtsbeschwerde 1, S. 14; Verwaltungsgerichtsbeschwerde 2, S. 12). Diese Behauptung ist angesichts der tatsächlichen Situation schwerlich widerlegbar: Es ist durchaus glaubhaft, dass die Beschwerdeführer 2 den im kritischen Bereich lediglich 6 bis 8 m breiten Gebäudevorplatz für ihre eigenen (gewerblichen) Zwecke benötigen, so dass für eine Benützung durch die Öffentlichkeit grundsätzlich kein Raum mehr bleibt. Zudem haben die Eigentümer der Parzelle Nr. 586 bereits im Jahre 1972 ein richterliches Rechtsverbot erwirkt, wonach es Unberechtigten untersagt war, "die Parzelle Nr. 586 mit Motorfahrzeugen aller Art zu befahren sowie Fahrzeuge irgendwelcher Art darauf zu parkieren" (Beschwerdebeilage 3). Wie der Vater der Beschwerdeführer 2 und seit dem Jahre 1950 Alleineigentümer der Parzelle Nr. 586 anlässlich des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins erläuterte, habe er mit dem richterlichen Verbot insbesondere die Fahrzeuge des damals auf der Parzelle Nr. 594 betriebenen Baugeschäfts Biesuz vom Befahren seines Vorplatzes abhalten wollen. Die Beschwerdegegnerin verlegt sich denn auch zur Hauptsache auf den Hinweis, dass die Widmung für den öffentlichen Verkehr "mit Sicherheit" schon vor dem Erlass des Rechtsverbots vom 26. Dezember 1972 durch einen Vorgänger des damaligen Grundeigentümers erfolgt sei (Vernehmlassung vom 25. Oktober 1994, S. 15. Anlässlich der Verhandlung vor Verwaltungsgericht wurden zu diesem Punkt Pia Rohner, geboren 1915, und Siegfried Angst, geboren 1918, als Zeugen einvernommen. Diese Befragung ergab, dass am nordwestlichen Ende der Parzelle Nr. 586 bis in die zwanziger Jahre quer zur Mühle ein Scheunenanbau bestanden hatte, der bis an die nordöstliche Grundstücksgrenze reichte. Der damals nicht befestigte Mühleweg führte vor der Mühle vorbei an die Surb und folgte dieser. Der Mühleweg sei schon immer ein öffentlicher Durchgang gewesen, der für Fuhrwerke, Personen- und Lastwagen durchgehend befahrbar gewesen sei. In den dreissiger Jahren sei zur Sicherheit der Kinder auf dem Spielplatz am nordwestlichen Ende der Parzelle Nr. 586 eine Sperre errichtet worden, so dass der bis dahin ohnehin spärliche motorisierte dorfinterne Verkehr gar nicht mehr möglich gewesen sei. Der Durchgangsverkehr habe diese Strecke nicht benutzt, sondern sei nordöstlich des Dorfes über den Hügel gefahren. Während sich die Zeugin Rohner nur daran erinnern konnte, zu Fuss gerade dort durch den Mühleweg gegangen zu sein, wo es ihr gefiel, erwähnte der Zeuge Angst, vor dem Krieg selber mit einem Personenwagen durch den Mühleweg gefahren zu sein und dabei den Hausplatz der Mühle in Anspruch genommen zu haben; man sei sich dabei durchaus bewusst gewesen, dass man privates Land benütze, denn es sei seitens der Grundeigentümer auch öfters reklamiert worden und um das Jahr 1972 herum sei es vermehrt zu Reklamationen gekommen. Aufgrund der früheren baulichen Situation und der soeben dargelegten Zeugenaussagen kann mithin auch nicht davon ausgegangen werden, eine Widmung der privaten Grundstücksteile beidseits des Mühlewegs für den öffentlichen Motorfahrzeugverkehr sei bereits vor 1972 erfolgt. Dagegen spricht im übrigen auch, dass die Staubfreimachung des Vorplatzgeländes unbestrittenemassen nicht von der Beschwerdegegnerin, sondern vom Rechtsvorgänger der Beschwerdeführer 2 finanziert worden ist (Verwaltungsgerichtsbeschwerde 1, S. 15; Verwaltungsgerichtsbeschwerde 2, S. 14). Der Hinweis des Baudepartements auf den einheitlich aufgetragenen Belag, die einheitliche Strassenentwässerung sowie die Art und Weise, wie die Wassersteine gesetzt worden sind (vorinstanzlicher Entscheid, S. 6), reicht für die Annahme einer stillschweigenden Widmung nicht aus, wenn an einen solchen Akt die erwähnten strengen Anforderungen gestellt werden. Ob je eine Widmung für Fussgänger und Velofahrer erfolgt ist, kann dabei offen bleiben, da für diesen Zweck eine Strassenbreite von 3,5 m ausreichen dürfte.

ccc)

Neben der Zweckbestimmung spielt das Zeitmoment eine wesentliche Rolle. Die Duldung des Gemeingebrauchs muss in der Regel seit langer, "unvordenklicher" Zeit erfolgt sein, damit der Weg oder die Strasse als öffentlich vermutet werden darf. Unvordenklichkeit wird angenommen, wenn die Kunde eines andern Zustands der memoria hominum entschwunden ist, d. h. wenn die gegenwärtige Generation keinen andern Zustand gekannt und auch von ihren Vorfahren nicht in Erfahrung gebracht hat; der betreffende Zustand muss also mindestens zwei Menschenalter hindurch andauert haben (vgl. zum Ganzen: AGVE 1991, S. 307 f. mit Hinweisen).

Nachdem wie erwähnt das Gerichtspräsidium Zurzach am 26. Dezember 1972 ein Rechtsverbot erlassen hat (lit. bbb hievor), müsste hier nachgewiesen sein, dass bereits damals die fraglichen Grundstücksflächen seit unvordenklicher Zeit dem Gemeingebrauch gewidmet waren, wie dies die Beschwerdegegnerin denn auch behauptet (Vernehmlassung vom 25. Oktober 1994, S. 15). Ein solcher Nachweis fehlt nun aber klarerweise (vgl. lit. bbb hievor).

d)

Zusammenfassend ist unter diesem Titel somit festzuhalten, dass die Erschliessung der geplanten 13 Parkplätze über den Mühleweg den Anforderungen von Art. 22 Abs. 2 lit. b und Art. 19 Abs. 1 RPG sowie § 32 Abs. 1 lit. b BauG nicht genügt. Gesetzeskonforme Erschliessungsalternativen konnten seitens der Beschwerdegegnerin nicht aufgezeigt werden.