

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.22.288

ENTSCHEID vom 19. Januar 2023

A._____ und B._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 7. April 2022 betreffend Baugesuch von C._____ und D._____ für den Neubau Einfamilienhaus mit Garagen auf Parzelle aaa (Baugesuch Nr. _____); Abweisung

Erwägungen

2.

2.2

2.2.1

Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen. Die Baubewilligungsbehörden sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlichrechtlicher Vorschriften berufen. Sie haben im Baubewilligungsverfahren in der Regel einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlichrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird dort durchbrochen, wo die öffentlichrechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft; hier muss die Baubewilligungsbehörde vorfrageweise privatrechtliche Fragen beantworten. Es muss sich dabei aus dem öffentlichen Recht selber ergeben, dass eine privatrechtliche Vorfrage durch die Baubewilligungsbehörde zugunsten des Baugesuchstellers entschieden sein muss, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf. Dies ist etwa da der Fall, wo die Erschliessung einer Bauparzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG privatrechtlich abgesichert ist, beispielsweise mit einem Fahrwegrecht. Oder ein Bauherr erfüllt die ihm obliegende Pflicht zur Schaffung von Abstellplätzen dadurch, dass er diese auf einem fremden Grundstück bereitstellt, und zwar so, dass sie "dauernd als solche benutzt werden können" (§ 55 Abs. 1 BauG). Im Allgemeinen setzt dies den Nachweis einer entsprechenden dinglichen Berechtigung, etwa aufgrund eines Bau- oder Benützungsrechts, voraus. In all diesen Fällen bildet die vorgängige Prüfung von Fragen aus dem Bereich des Privatrechts die rechtliche Grundlage für den Baubewilligungsentscheid. Demgegenüber sind privatrechtliche Einwände, wie der Hinweis auf eine Bauverbotsdienstbarkeit oder behauptete Eigentumsrechte Dritter, von den Baubewilligungsbehörden nicht zu beachten. Solche Rechte sind auf dem Zivilweg durchzusetzen. Aufgabe der Baubewilligungsbehörde ist es nicht, die Rechte Privater durch die Verweigerung einer Baubewilligung zu wahren, mögen diese auch noch so offenkundig sein. Diese Aufgabe ist von Verfassungs wegen den Zivilgerichten zugedacht (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsgerichtsentscheide [AGVE] 2000, S. 247 f.; 1992, S. 305 f.; 1987, S. 227 f.; Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau [VGE] vom 9. Dezember 2015 [WBE.2015.289], S. 5; VGE vom 19. Juni 2008 [WBE.2006.312], S. 25 f.).

2.2.2

Bauten und Anlagen dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Baureif ist ein Grundstück, wenn es nach Lage, Form und Beschaffenheit für die Überbauung geeignet ist, und erschlossen ist, das heisst, wenn unter anderem eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, vorhanden sind oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG], Art. 19 Abs. 1 RPG; § 32 Abs. 1 lit. b BauG; Amtliche Sammlung der Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts [BGE] 127 I 111). 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 (AGVE 2009, S. 159; 1999, S. 202 mit Hinweisen; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, 1985, § 156 N 8a; CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 32 N 23). Eine Zufahrt bzw. ein Zugang muss in jedem Falle im technisch notwendigen Umfang rechtlich gesichert sein (AGVE 1999, S. 202 mit Hinweisen).

2.3

2.3.1

Im konkreten Fall steht bezüglich der Erschliessung die Frage im Raum, ob die Zufahrt zum projektierten Bauvorhaben rechtlich sichergestellt ist. Gemäss Grundbuchauszug besteht zu Gunsten der Bauparzelle und zulasten der Parzelle bbb aus dem Jahre 1912 ein Fahrwegrecht. Die Parteien sind sich einig, dass dieses immer noch besteht. Uneinigkeit besteht darüber, welchen Umfang das betreffende Recht umfasst.

Wie das F. auf Nachfrage hin bestätigt, gibt es in Bezug auf das umstrittene Fahrwegrecht keinen Dienstbarkeitsvertrag sondern lediglich eine Anmeldung der Dienstbarkeit beim Grundbuchamt, aus der bezüglich deren Umfang keinerlei Informationen zu entnehmen sind. Im Weiteren kann den Vorakten kein Hinweis darauf entnommen werden, wonach es sich vorliegend um ein in irgend einer Weise beschränktes Fahrwegrecht handelt. Informationen, welche der von den Beschwerdeführenden ins Feld geführten AGIS-Karten allfällig entnommen werden können, sind nicht rechtsverbindlich. Ihre Behauptung, der Zweck des umstrittenen Fahrwegrechts sei gewesen, dass mit dem Fuhrwerk oder Traktor auf die bzw. von der Bauparzelle gefahren werden konnte, um die dortigen Obstbäume zu bewirtschaften, belegen die Beschwerdeführenden in keiner Weise, weshalb nachfolgend nicht davon auszugehen ist, dass das umstrittene Fahrwegrecht nur den vorgängig umschriebenen Zweck umfasst.

2.3.2

2.3.2.1

Mangels anderweitiger Anhaltspunkte ist bei dieser Sachlage vorliegend von einer ungemessenen Dienstbarkeit auszugehen. Eine solche richtet sich nach den Bedürfnissen des berechtigten Grundstücks. Dabei ist dem Dienstbarkeitsbelasteten mit Blick auf Art. 739 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB] diejenige Mehrbelastung grundsätzlich zumutbar, die auf eine objektive Veränderung der Verhältnisse, wie etwa die Entwicklung der Technik, zurückgeht und nicht auf willentlicher Änderung der bisherigen Zweckbestimmung beruht und die die zweckentsprechende Benützung des belasteten Grundstücks nicht behindert oder wesentlich mehr als bisher einschränkt.

Erst wenn die – verglichen mit dem früheren Zustand – gesteigerte Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zur Befriedigung der Bedürfnisse des herrschenden Grundstücks eine erhebliche Überschreitung der ungemessenen Dienstbarkeit bedeutet, liegt eine unzumutbare Mehrbelastung vor. Diesfalls muss die Zunahme aber derart stark sein, dass mit Sicherheit angenommen werden kann, sie überschreite die Grenze dessen, was bei der Begründung der Dienstbarkeit vernünftigerweise in Betracht gezogen worden sein könnte (BGE 139 III 407 f.; 131 III 359 mit Hinweisen). Wird bei einer

ungemessenen Dienstbarkeit das berechnigte Grundstück stärker benutzt, ohne dass dessen Zweckbestimmung geändert wird, ist die dadurch bewirkte Steigerung der Inanspruchnahme des belasteten Grundstücks zulässig. Selbst eine Vergrößerung oder Vermehrung der Gebäude auf dem herrschenden Grundstück, welche zur Folge hat, dass auf diesem mehr Menschen wohnen und deshalb die Wege stärker begangen oder befahren werden, kann im Grundsatz nicht als Überschreitung des Dienstbarkeitsrechts angesehen werden (vgl. BGE 122 III 359 f.; Urteil des Bundesgerichts vom 21. Dezember 2012 [5A_602/2012 und 5A_625/2012], Erw. 4.3; je mit Hinweisen).