

können doch Wendemanöver bei schlechten Strassenbedingungen einige Zeit in Anspruch nehmen. Das Strassenverkehrsrecht bestimmt denn auch, dass Fahrzeuge nicht auf der Fahrbahn gewendet werden sollen (Art.17 Abs.4 Verordnung über die Strassenverkehrsregeln, VRV; SR 741.11). Es kann der Baudirektion nicht verwehrt werden, diese Bestimmung schon im Blick auf die baulichen Anlagen heranzuziehen.

2. Da Staatsstrassen nach ausdrücklicher Gesetzesvorschrift nicht der parzellenweisen Erschliessung dienen (Art.5 Abs.3 StrG), sollen Parkplätze an der Staatsstrasse überhaupt zurückhaltend bewilligt werden (vgl. Art.89 Abs.3 StrG). Da im vorliegenden Fall Abstellplätze ohne besondere Schwierigkeiten auch über die Ausfahrt der Nachbarliegenschaft erschlossen werden können, ist der Rekurs auch unter diesem Gesichtspunkt abzuweisen.

RRB 12.1.1988

1187

Mitbenützung bestehender privater Erschliessungsanlagen (Art. 58 EG zum RPG, bGS 721.1).

Gemäss Art.58 Abs.1 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG, bGS 721.1) können «Hinterlieger und Nachbarn vom Gemeinderat ermächtigt werden, eine bestehende private Erschliessungsanlage mitzubenzützen, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und zumutbar erscheint. Die Betroffenen sind anzuhören». Art.58 Abs.1 EG zum RPG nennt somit zwei Voraussetzungen, welche gegeben sein müssen, um ein Mitbenützungsrecht an einer privaten Erschliessungsanlage gewähren zu können, nämlich das öffentliche Interesse und die Zumutbarkeit für den Belasteten. Da das Gesetz das öffentliche Interesse an der Mitbenützung einer privaten Erschliessungsanlage nicht näher konkretisiert, ist durch Auslegung zu bestimmen, unter welchen Voraussetzungen die Mitbenützung einer privaten Erschliessungsanlage im öffentlichen Interesse liegt.

Die Entstehungsgeschichte von Art.58 Abs.1 EG zum RPG zeigt, dass mit dem öffentlichen Mitbenützungsrecht an bestehenden privaten Erschliessungsanlagen eine Ergänzung zum privatrechtlichen Notwegrecht nach Art.694 ZGB (SR 210) geschaffen werden sollte. Man wollte mit

dieser Bestimmung die Baureife einer Liegenschaft im öffentlichen Baubewilligungsverfahren sicherstellen. Die Gewährung eines Notwegrechtes setzt kein öffentliches Interesse voraus, die Gewährung eines öffentlichen Fahrrechtes im Sinne von Art. 58 Abs.1 EG zum RPG jedoch schon (vgl. dazu Protokoll der Expertenkommission; Protokoll Kantonsrat vom 18. Februar 1985).

Nach dem Grundgedanken von Art. 58 Abs.1 EG zum RPG kann die Mitbenützung einer privaten Erschliessungsanlage nur dort gewährt werden, wo dies für die Überbauung einer Liegenschaft unabdingbar ist und wo die bestehende Erschliessungsanlage ihrerseits den öffentlichen Bauvorschriften genügt. Genügt eine Erschliessungsanlage diesen Anforderungen nicht, so kann eine hinterliegende Liegenschaft darüber auch nicht erschlossen werden, denn der Zweck, die Baureife im öffentlichrechtlichen Sinne sicherzustellen, würde damit nicht erreicht.

Die Liegenschaft des Rekurrenten ist überbaut. Für die Sicherstellung der Baureife benötigt er die private Erschliessungsanlage von H. G. nicht. Er macht dies auch nicht geltend; für ihn steht die Zufahrt zum Abstellplatz im Vordergrund. Benötigt der Rekurrent jedoch die Erschliessungsanlage nicht, damit seine Liegenschaft überbaut werden kann, fällt eine der Grundvoraussetzungen für die Gewährung eines Mitbenützungsrechtes an einer privaten Erschliessungsanlage dahin.

RRB 21.2.1989

Bestandesgarantie (Art. 4 EG zum RPG, bGS 721.1; Präzisierung der Rechtsprechung).

Im vorliegenden Verfahren ist streitig, ob das Bauvorhaben des Rekurrenten noch als zeitgemässe Erneuerung im Sinne von Art. 4 EG zum RPG (bGS 721.1) bezeichnet werden kann. Nach dieser Begründung ist der Weiterbestand, der Unterhalt und die zeitgemässe Erneuerung bestehender Bauten, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen, gewährleistet. Im Rahmen von «Unterhalt und zeitgemässer Erneuerung» sind Massnahmen zulässig, die es ermöglichen, die Baute in ihrer derzeitigen inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung zu garantieren, ohne Eingriffe in die Substanz und die Grundstruktur der Baute zu unternehmen, das heisst, ohne Räume zu versetzen, Wände herauszubrechen, neue einzusetzen oder die Zweckbestimmung bisheriger Räume wesentlich zu ändern. Der Begriff des

Unterhaltes und der zeitgemässen Erneuerung ist dabei nicht eng auszu-legen. Nicht allein Vorkehrungen zur Erhaltung, sondern auch zur Moder-nisierung fallen darunter. Der Eigentümer darf nicht nur Schäden aus-bessern, er kann vielmehr auch bestehende unbefriedigende technische und sanitäre Einrichtungen verbessern und die Baute dem modernen Wohnstandard anpassen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, die Wohn-fläche im bestehenden Gebäude geringfügig zu vergrössern. Entschei-dend ist es freilich, dass nur solche Massnahmen erlaubt sind, die das Ge-bäude vor dem vorzeitigen Verfall oder gemessen am heutigen Wohnstan-dard dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer seiner Substanz schützen, nicht dagegen solche, durch die praktisch ein Neubau anstelle des bestehenden Baues gesetzt wird (Verwaltungsgericht Aargau in ZBl 84/1983 S. 459 und ZBl 83/1982 S. 449 und 452).

Ob beim Einbau einer Küche sowie von Dusche und WC in jedem Fall von der Schaffung einer selbständigen Wohneinheit gesprochen werden kann, muss näher geprüft werden. Dabei ist von Sinn und Zweck der Be-sitzstandsgarantie auszugehen: Es geht darum zu verhindern, dass die vor-handene bauliche Substanz entscheidend aufgewertet wird, etwa durch die Möglichkeit, weitere Räume separat zu veräussern oder zu vermieten. Waren die Räume im Dachgeschoss schon seit jeher separat vermietet und genutzt, tritt durch den Einbau der Küche sowie von Dusche und WC keine Änderung der Nutzungsweise und Nutzungsintensität ein; vielmehr würden bestehende Wohnräume einrichtungsmässig modernisiert. Der Einbau der Küche sowie von Dusche und WC für die zwei Zimmer im Ober-geschoss könnte unter diesen Umständen als zeitgemässe Erneuerung angesehen werden; die Nutzung zu Wohnzwecken würde dadurch nicht überhaupt erst ermöglicht, sondern lediglich in gewisser Weise erleich-tert, indem nicht mehr die bestehenden Einrichtungen der Liegenschaft im Obergeschoss und Erdgeschoss gemeinschaftlich benutzt werden müssen.

RRB 13.9.1988