

2.4 [...]

2.5 Zusammenfassend ist kein gewichtiger Grund ersichtlich, um im vorliegenden Fall von der in der AR GVP 1988, Nr. 1045 begründeten und in AR GVP 7/1995, Nr. 2143 durch das angerufene Gericht bestätigten restriktiven Praxis zu Art. 35 Abs. 3 VRPG bezüglich Ansetzung einer Nachfrist zur Verbesserung von Eingaben abzuweichen. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin hat innert Eingabefrist weder hinreichende Gründe für das Fehlen der Beschwerdebegründung genannt, noch hat er dargelegt, dass dies ohne sein Verschulden geschah. Die Beschwerde gegen den Nichteintretensentscheid der Vorinstanz ist abzuweisen.

OGer, 29.08.2012

**3585**

**Ermächtigung zur Mitbenutzung einer bestehenden Erschliessungsanlage.** Geht bei dem mit einer gemeinsamen Zufahrt belasteten Grundstück das Interesse an der Mitbenutzung unter, kann der bislang die Zufahrt mitbenutzende Hinterlieger sich künftig nicht mehr auf Art. 66 BauG berufen, wenn dies für das belastete Grundstück unzumutbar wird. In einem solchen Fall kann der Hinterlieger allenfalls aus Art. 67 Abs. 6 des Strassengesetzes oder aus Art. 67 BauG einen Anspruch auf Beibehaltung der Zufahrt zur Beseitigung der ihm drohenden öffentlich-rechtlichen Wegnot ableiten.

Sachverhalt:

Der mit einer gemeinsamen Zufahrt belastete Grundeigentümer liess deren Teerbelag ohne gültige Abbruchbewilligung entfernen und die Zufahrt unpasierbar machen, nachdem er für sein neues Wohnhaus eine andere Zufahrt bewilligungskonform erstellt hatte. Die bislang gemeinsame Zufahrt dient(e) einem Hinterlieger seit 1975 für sein mit dieser Erschliessung bewilligtes Einfamilienhaus, ohne dass er dafür je eine Wegdienstbarkeit erwarb oder zu erwerben verpflichtet wurde.

Aus den Erwägungen:

2. [...] Nachdem der hinterliegenden Parzelle 1371 bis heute eine dingliche Sicherung der mitbenutzten Zufahrt fehlt, erweist sich die Situation dieser Parzelle nachträglich weder mit Art. 19 RPG noch mit Art. 95 Abs. 3 BauG vereinbar. Weil die durch den unbewilligten Abbruch der Zufahrt öffentlich-rechtlich in Wegnot versetzte Parzelle in der Bauzone liegt, mit einem baubewilligten Wohnhaus überbaut ist und diesem eine hinreichende Zu- und Wegfahrt damit nun auch tatsächlich fehlt, besteht ein gewichtiges öffentliches und privates Interesse, die Erschliessung dieser Parzelle durch eine Zufahrt und

einen Zugang i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. a und b BauG tatsächlich wieder herzustellen und diese auch rechtlich zu sichern (Urteil BGer 1P.518/2000, E. 1.b/aa). Desgleichen ergibt sich aus der primär der Gemeinde obliegenden Erschliessungspflicht (Art. 57 Abs. 2 BauG). Dem steht freilich nun das private Interesse der Beschwerdeführer an einer möglichst ungeschmälerter Nutzung ihrer Parzelle und des darauf 2008 bewilligten und neu erstellten Wohnhauses entgegen. In Abwägung dieser gegenläufigen Interessen ist davon auszugehen, dass das private und öffentliche Interesse an einer hinreichenden Erschliessung der Parzelle 1371 als sehr gewichtig einzustufen ist, da diese mit dem 1975 bewilligten Einfamilienhaus mit der nach Norden ausgerichteten Garage weitgehend und durchwegs bewilligungskonform überbaut ist. Dabei fällt entscheidend ins Gewicht, dass in die in ihrem Bestand geschützte Garage – schon rein fahrtechnisch – nicht mehr anders als von Norden her zugefahren werden kann; mangels einer alternativen Zufahrtsmöglichkeit ist diese Baute somit zwingend auf eine Anbindung ans Gemeindestrassennetz von Norden her angewiesen. Daran liesse sich – wie schon die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat – auch durch einen Flächenabtausch oder eine Landumlegung nichts mehr ändern; dies ergibt sich aus den im Recht liegenden Plänen und hat sich am heutigen Augenschein bestätigt. Damit ist eine der alternativen Voraussetzungen gegeben, welche nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erlaubt, von einer öffentlich-rechtlichen Wegnot zu sprechen und woraus sich grundsätzlich die Pflicht zur Duldung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts ergeben kann (BGE 121 I 65 E. 5.b/bb, zu einer mit Art. 66 bzw. 67 BauG vergleichbaren Bestimmung in §104 PBG SO). Stünde der Parzelle 1371 die bisherige Zufahrt von Norden her nicht mehr zur Verfügung, wäre der 1975 formell rechtmässig bewilligten Wohnbaute und Garage die zeitgemässe Weiternutzung und Erschliessung im Rahmen der Bestandesgarantie entzogen.

Die Beeinträchtigung, welche die Beschwerdeführer durch das Dulden der ursprünglich gemeinsamen Zufahrt bis zur Abzweigung nach Osten hin auf ihrer Parzelle 1325 zu erleiden hätten, fällt demgegenüber weniger ins Gewicht: Ihnen bleibt die zeitgemässe Nutzung und Erschliessung ihrer erst kürzlich mit einer anderen Zufahrt erstellten Wohnbaute offenkundig auch mit dieser, für sie nun unnötigen Zufahrt möglich und zumutbar. Am Augenschein hat sich gezeigt, dass ihr Wohnhaus überwiegend gegen Süden hin orientiert ist, und dass von dort die im Süden geplante Gartenanlage mit Schwimmteich ungestört erreicht werden kann, und zwar auch dann, wenn die Beschwerdeführer die Zufahrt im Osten bis zur Abzweigung auf Parzelle 1371 weiterhin zu dulden hätten. Dazu kommt, dass die Beschwerdeführer, wie sich im Einzelnen noch ergeben wird, den Weiterbestand dieser Zufahrt bis zur Abzweigung auf Parzelle 1371 und deren dingliche Sicherung in jedem Fall nur gegen volle Entschädigung zu dulden haben. Welches Ergebnis die für einen solchen Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführer erforderliche Interes-

senabwägung allerdings letztlich zeitigen wird, kann vorliegend nicht abschliessend beurteilt werden, da dies von der Wahl und der konkreten Handhabung der zur Behebung der Wegnot öffentlich-rechtlich gegebenen Mittel abhängig sein wird.

Wie sich gleich ergeben wird, hat der kantonale Gesetzgeber im Bauge-  
setz (Art. 66 und 67), aber seit dem 1. Februar 2010 nun auch im neuen  
Strassengesetz (StrG; bGS 731.11; vgl. Art. 67 Abs. 6 und 69 Abs. 2 StrG)  
verschiedene öffentlich-rechtliche Mittel vorgesehen, welche es erlauben, be-  
nachbarte Grundstücke zu beanspruchen, um die Wegnot eines Hinterlegers  
oder einer Nachbarin zu beseitigen. Da die Vorinstanzen von diesen gesetz-  
lich vorgesehenen Mitteln bislang nur Art. 66 BauG zur Anwendung gebracht  
haben, kann das Obergericht über das strittige Gesuch um Beseitigung der  
Wegnot (bzw. um Mitbenutzung der auf Parzelle 1325 ursprünglich bestehen-  
den Zufahrt) und die Interessenlage der Beschwerdeführer, welche nachträg-  
lich den Abbruch ebendieser Zufahrt bewilligt haben möchten, nicht ab-  
schliessend befinden. Darauf wird weiter unten zurückzukommen sein.

Zunächst ist zu prüfen, ob die Vorinstanzen die Streitsache zu Recht ge-  
stützt auf Art. 66 BauG beurteilt haben und ob sie insbesondere dem Abbruch  
der ursprünglich gemeinsamen Zufahrt die nachträglich erforderliche Ab-  
bruchbewilligung gestützt auf diese Bestimmung zu Recht verweigert haben.

3. Nach Art. 66 Abs. 1 BauG können Hinterliegende und Nachbarinnen  
oder Nachbarn vom Gemeinderat ermächtigt werden, eine bestehende private  
Erschliessungsanlage mitzubennutzen, wenn:

- a) dies raumplanerisch zweckmässig ist;
- b) die Erschliessung des betreffenden Grundstücks auf anderem Weg  
nicht zumutbar und zweckmässig ist;
- c) dies für das belastete Grundstück als zumutbar erscheint.

Nach Art. 66 Abs. 3 BauG sind belastete Grundeigentümerinnen und  
Grundeigentümer zu entschädigen. Kommt keine Einigung über die Entschä-  
digung zustande, wird diese demnach durch das Verwaltungsgericht nach  
Rechtskraft der Ermächtigungsverfügung festgesetzt.

3.1 Die Beschwerdeführer bestreiten die Anwendbarkeit dieser Bestim-  
mung auf die ursprünglich bestehende, über ihr Grundstück führende Zufahrt  
mit dem Hinweis, dass nach dem Abbruch der für die vormalige Baute erstell-  
ten Parkierungsanlage im Süden ihrer Parzelle nicht mehr von einer Mitbenut-  
zung gesprochen werden könne, da für die dort nun vorgesehene Gartenan-  
lage die Zufahrt jedenfalls für eigene Zwecke nicht mehr benötigt werde.  
Art. 66 BauG könne nur angerufen werden, wenn mit einer länger dauernden  
gemeinsamen Nutzung gerechnet werden könne. Diese Voraussetzung sei  
vorliegend nun nicht mehr gegeben. Die Vorinstanz hielt dem entgegen, dass  
nach dem unbewilligt vorgenommenen Abbruch der Zufahrt die Berufung da-  
rauf und auf die nunmehr fehlende Nutzung für eigene Zwecke missbräuchlich  
sei.

3.2 Letzterem kann nicht gefolgt werden. Denn nach Wortlaut sowie Sinn und Zweck dieses Art. 66 BauG verhält es sich in der Tat so, dass einem Hinterlieger gestützt auf diese Bestimmung nur die Mitbenutzung einer bestehenden privaten Erschliessungsanlage erlaubt werden kann. Vorliegend verhält es sich nun zwar so, dass die Beschwerdeführer nach dem oben Gesagten sich nicht auf die unbewilligt vorgenommene Aufhebung der bisherigen Zufahrt berufen können, aber es steht ihnen frei, im dafür nachträglich notwendigen Abbruch- und Baubewilligungsverfahren den Abbruch der Parkierungsanlage mitsamt der gemeinsamen Zufahrt und an deren Stelle die Errichtung der Gartenanlage, des Schwimmteiches und des Gewächshauses zu beantragen. Diese Abbruch- und Neubaubegehren sind als solche keinesfalls rechtsmissbräuchlich, sondern diese entspringen dem berechtigten Interesse, die 2008 gekaufte Parzelle in der Wohn-Gewerbezone zonenkonform einem reinen Wohnzweck zuzuführen. Weil die bis zur Abzweigung auf Parzelle 1371 bislang gemeinsam genutzte Zufahrt nicht durch eine Dienstbarkeit rechtlich gesichert ist, kann die Aufhebung der bislang gemeinsam genutzten Zufahrt jedenfalls gestützt auf diese Bestimmung nicht verhindert werden. Dies würde ein anhaltendes (Mit-)Benutzungsinteresse auch des belasteten Grundstückes voraussetzen. Erlischt dieses Interesse seitens des belasteten Grundstückes, kann nicht mehr von einer eigentlichen Mitbenutzung gesprochen werden und dessen einseitige Belastung durch den begünstigten Dritten erscheint dann auch kaum noch als zumutbar i.S.v. Art. 66 Abs. 1 lit. c BauG.

3.3 In einem solchen Fall stellt sich nun allerdings die Frage, ob dem bislang durch die Mitbenutzung der Zufahrt begünstigten Grundstück nicht anderweitig ein Anspruch auf Erhalt seiner bislang immerhin in der Baubewilligung von 1975 formell rechtskräftig als bestehend und hinreichend anerkannten Zufahrt zusteht. Ein Hinweis darauf ergibt sich aus Art. 95 Abs. 3 BauG, ist doch in lit. a ausdrücklich verlangt, dass eine Zufahrt auch den Bestimmungen des Gesetzes über die Staatsstrassen genügen muss. Mit anderen Worten es wird damit eine korrekte Anbindung auch an das übergeordnete Strassennetz verlangt. Seit dem Inkrafttreten des neuen Strassengesetzes (am 1. Februar 2010) bedeutet dies, dass eine private Zufahrt, um hinreichend i.S.v. Art. 95 Abs. 3 BauG zu sein, nach Art. 67 Abs. 1 StrG auch bewilligungskonform entweder in eine Strasse des Kantons oder der Gemeinde einmünden muss. In diesem Zusammenhang bestimmt nun aber Art. 67 Abs. 6 StrG folgendes: Um hinterliegenden Grundstücken die Einfahrt zu Strassen nach diesem Gesetz zu ermöglichen, können die Eigentümerinnen und Eigentümer der vorderliegenden Grundstücke durch die zuständige Behörde verpflichtet werden, gegen volle Entschädigung die notwendigen Fahr- und Wegrechte zu erteilen oder das notwendige Land zu Eigentum abzutreten. Kommt zwischen den Beteiligten keine Einigung über die Entschädigung zustande, wird diese auf Begehren durch das Verwaltungsgericht (heute Obergericht) nach Rechtskraft der entsprechenden Verfügung festgesetzt.

Diese Bestimmung erlaubt nun nach Wortlaut sowie Sinn und Zweck ohne weiteres, dass auch Grundstücke, welche für sich keinen Nutzen aus einer gemeinsamen Nutzung einer Zufahrt ziehen, zugunsten eines Hinterlegers zur Einräumung insbesondere eines notwendigen Fahr- und Wegrechts verpflichtet werden können, wenn auch erneut nur gegen volle Entschädigung. Diese Bestimmung wurde von den Vorinstanzen bislang nicht zur Anwendung gebracht, und zwar wohl einzig deshalb, weil sie – wie erwähnt – zu Unrecht Art. 66 BauG nach dem Dahinfallen des Mitbenutzungsinteresses des belasteten Grundstückes weiterhin als anwendbar hielten. [...Das Gesuch um Mitbenutzung der ursprünglich auf Parzelle 1325 bestehenden Zufahrt ist als Begehren um Einräumung der entsprechenden Rechte auch nach Art. 66 Abs. 6 StrG und Art. 67 BauG zu betrachten.] Da die Vorinstanzen genauso wie das Gericht das geltende Recht von Amtes wegen anzuwenden haben, aber das Gericht in aller Regel die massgebenden Normen nicht in erster Instanz anwenden kann und soll, bleibt nichts anderes übrig, als die Sache zur Anwendung von Art. 67 Abs. 6 StrG an den Gemeinderat zurückzuweisen. Die Rückweisung an den Gemeinderat ist insbesondere auch deshalb angezeigt, weil es sich bei der vom Gesuch mitbetroffenen Strasse um eine solche im Eigentum der Gemeinde handelt (Gemeindestrasse), und diese deshalb in erster Instanz über die Erstellung, Änderung oder den Abbruch der (bestehenden) privaten Zufahrt und den Zugang in diese Gemeindestrasse zu befinden hat (Art. 67 Abs. 1 StrG). Daraus leitet sich aber auch die Zuständigkeit der Gemeinde ab, über das Gesuch in Anwendung von Art. 67 Abs. 6 StrG zu befinden (über die Frage der Entschädigung wird das Obergericht nach dieser Bestimmung erst nachträglich und nur vorbehältlich einer fehlenden Einigung zu entscheiden haben).

Die Gemeinde wird bei der Beurteilung des Gesuches nach Art. 67 Abs. 6 StrG auch Art. 69 Abs. 2 StrG zu beachten haben. Demnach können private Zufahrten und Zugänge zwar nachträglich beschränkt oder aufgehoben werden, (aber nur) sofern es die Verkehrssicherheit erfordert oder eine andere Erschliessung sicherer ist. Zudem ist nach Satz 2 dieser Bestimmung die Aufhebung bestehender Zugänge und Zufahrten ohne Ersatzmöglichkeit nur aus wichtigen Gründen und nur gegen angemessene Entschädigung zulässig.

3.4 Sollte sich ergeben, dass das Gesuch nicht gestützt auf diese Bestimmungen des Strassengesetzes bewilligt werden kann, so wird der Gemeinderat ferner zu prüfen haben, ob das Gesuch um Mitbenutzung der ursprünglich bestehenden Zufahrt nun allenfalls gestützt auf Art. 67 BauG bewilligt werden kann. Dass dieses Recht zur Neuerschliessung benachbarter Grundstücke nur für Erschliessungsanlagen beansprucht werden kann, die zur Erlangung der Baureife unabdingbar sind, schliesst nach Wortlaut sowie Sinn und Zweck dieser Bestimmung mit ein, dass damit auch eine nachträglich drohende oder eingetretene Wegnot auf einem ursprünglich i.S.v. Art. 95 BauG baureifen Grundstück behoben werden kann. Mit ihrem Einwand, diese

Bestimmung sei nur zu Lasten unüberbauter Nachbargrundstücke anwendbar und nicht zugunsten der weitgehend überbauten, nachträglich in Wegnot geratenen Parzelle des Beschwerdegegners, verkennen die Beschwerdeführer die erklärte Absicht des Gesetzgebers, mit Art. 67 BauG eine Lücke im bisherigen Erschliessungsrecht zu schliessen, welche sich allein mit Art. 66 BauG und dessen Vorläufer (Art. 58 altEG zum RPG [in Kraft bis 31.12.2003]) aufgrund deren Beschränkung auf Fälle der Mitbenutzung ergab bzw. weiterhin ergeben würde (so der erläuternde Bericht der Baudirektion zur 2. Lesung des Baugesetzes im Regierungsrat vom 3. April 2002, S. 39). Dass Art. 67 BauG – ohne Einschränkung auf einen bestimmten Überbauungsgrad – eine Neuerschliessung über benachbarte Grundstücke ermöglicht (Randtitel), schliesst deshalb grundsätzlich ein, dass die Baureife, welche einem überbauten Grundstück nachträglich durch die (vorliegend formell rechtswidrige) Entfernung der Zufahrt entzogen wird, grundsätzlich auch auf diesem Weg wieder eingeräumt werden kann. Ob die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung von Art. 67 BauG vorliegend alle erfüllt sind, muss indessen erneut offen bleiben, da es nun auch insofern zunächst Aufgabe des Gemeinderates ist, diese Bestimmung in erster Instanz auf das strittige Gesuch des Beschwerdegegners anzuwenden und je nach Ergebnis auch das nachträgliche Abbruch- und Baugesuch der Beschwerdeführer entsprechend zu beurteilen. Dass eine Neuerschliessung über ein Nachbargrundstück in der Regel einen stärkeren Eingriff in die Eigentumsrechte des betroffenen Nachbarn zur Folge hat als eine blossе Mitbenutzung i.S.v. Art. 66 BauG, wird in Art. 67 BauG dadurch Rechnung getragen, dass der Gemeinderat dem Eigentümer des in Wegnot geratenen Grundstückes nicht direkt ein Wegrecht einräumen kann, sondern ihn lediglich ermächtigen kann, für diesen Zweck das Enteignungsverfahren einzuleiten (für dieses Verfahren vgl. Art. 73 Abs. 4 BauG sowie Art. 16 ff. des Enteignungsgesetzes [bGS 711.1]). Auch dieser Verweis auf das allgemeine Enteignungsrecht belegt, dass Art. 67 BauG nicht nur auf das Anlegen einer neuen Strasse beschränkt ist, sondern auch zur Korrektur (oder rechtlichen Sicherung) einer bestehenden Strasse angerufen werden kann, wie sich aus Art. 2 Ziff. 1 des Enteignungsgesetzes ausdrücklich ergibt. Weil das Verfahren nach Enteignungsgesetz neben der Abtretung zu Eigentum auch die Abtretung von Rechten an Grundstücken ermöglicht (vgl. dessen Art. 7 und 9), steht fest, dass gestützt auf Art. 67 BauG grundsätzlich auch die nachträgliche Abtretung einer Wegdienstbarkeit erwirkt werden kann, um so einem in Wegnot geratenen Grundstück die Zufahrt über ein Nachbargrundstück entweder neu zu verschaffen oder nachträglich sicherzustellen. Art. 67 BauG ist mit anderen Worten auch anwendbar, um dem nachträglich in Wegnot geratenen Grundstück Nr. 1371 die Baureife wieder zu verschaffen und durch ein Wegrecht auch rechtlich zu sichern. Ob allerdings im vorliegenden Fall die verschiedenen Voraussetzungen in Art. 67 BauG alle erfüllt sind, hat in erster Instanz erneut nicht das Obergericht, sondern nun zunächst ebenfalls der da-

für zuständige Gemeinderat zu prüfen. Damit die funktionelle Zuständigkeit gewahrt bleibt, kann das Obergericht als letzte kantonale Instanz nämlich nur über Punkte des strittigen Bau- und Abbruchgesuches und des Gesuches um Mitbenützung bzw. Erhalt der Baureife entscheiden, über welche die erstinstanzlich zuständige Behörde bereits verfügt hat oder hätte verfügen müssen (vgl. dazu Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich vom 25.2.2009, VB.2008.00430, E. 5.3/5.5; ebenso: *Zaugg/Ludwig*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3. A., Bern 2007, N 13b zu Art. 32). Weil die Vorinstanzen die beiden Gesuche nur im Lichte von Art. 66 BauG geprüft haben, ist nun zunächst erstinstanzlich die Prüfung in Anwendung der Art. 67 Abs. 6 StrG sowie Art. 67 BauG nachzuholen. Da dem Gemeinderat bei der Anwendung dieser Kann-Bestimmungen erneut ein erheblicher Ermessens- und Beurteilungsspielraum offen steht, bleibt dem in Ermessensfragen ohnehin mit eingeschränkter Kognition erkennenden Obergericht nichts anderes übrig, als die Sache direkt an den Gemeinderat zurückzuweisen.

3.5 Anzufügen bleibt, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid i.V.m. Art. 66 BauG zu Recht erkannt hat, dass mit der Ermächtigung zur Mitbenützung einer bestehenden privaten Zufahrt auch die Frage des Unterhalts geregelt werden muss. Dass sie in Ziff. 3 indessen den Entscheid über die Tragung des Unterhalts der Zufahrt auf einen Zeitpunkt nach Rechtskraft des angefochtenen Entscheides verschoben hat, ist mit der bereits erwähnten höchstrichterlichen Rechtsprechung zu einer vergleichbaren kantonalen Bestimmung nicht zu vereinbaren. In BGE 121 I 65 E. 5.c/bb und cc hält das Bundesgericht nämlich fest, dass im Interesse des belasteten Eigentümers und zur Vermeidung unverhältnismässiger Eigentumsbeschränkungen verlangt werden muss, dass die Baubehörde, wenn sie gestützt auf die genannte kantonale Bestimmung einen öffentlich-rechtlichen Notweg anordnen, gleichzeitig auch die damit verbundenen weiteren Rechte und Pflichten in sachgerechter Weise zu regeln hat. Dazu gehört namentlich der Wegunterhalt, da sich daraus die Werkeigentümerhaftung ableitet. Soweit für das öffentlich-rechtliche Notwegrecht nicht schon von Gesetzes wegen vorgesehen sei, dass der Wegrechtsberechtigte den Unterhalt zu tragen habe, könne die Regelung des Unterhalts nicht auf später, etwa auf den Zeitpunkt der Bemessung der dem Belasteten zu bezahlenden Entschädigung verschoben werden. Denn der Eigentümer müsse bereits im Zeitpunkt der Anordnung der Eigentumsbeschränkung absehen können, welche Folgen diese für ihn zeitigen wird (BGE 121 I 65 E. 5.c/cc, mit weiteren Hinweisen). Bei der nunmehr nachzuholenden Anwendung von Art. 67 Abs. 6 StrG und Art. 67 BauG wird der Gemeinderat deshalb analog zu dieser Rechtsprechung prüfen müssen, ob sich die Regelung des Unterhalts für die private Zufahrt aus Gesetz oder einem Reglement ergibt und wenn nicht, wird er mit einer allfälligen Verpflichtung zur Einräumung eines Fahr- oder Wegrechts oder der Ermächtigung zur

Enteignung in sachgerechter Weise auch bestimmen müssen, wem die Unterhaltungspflicht und insbesondere die Pflicht zur Schneeräumung obliegt.

3.6 *[Die für die eigenmächtig unpassierbar gemachte Zufahrt nachträglich erforderliche Abbruchbewilligung kann nur soweit erteilt werden, als die Bestimmungen in Art. 67 StrG oder Art. 67 BauG nicht erlauben, der in Wegnot geratenen Parzelle die bestehende Zufahrt und den Zugang von Norden her tatsächlich und rechtlich gesichert zu erhalten.]*

3.7 Abweichend zum angefochtenen Rekursentscheid ist ferner auch ausdrücklich festzuhalten, dass die erforderliche Rückweisung und Neubeurteilung der Streitsache einstweilen auch die Bewilligung des nachträglichen Baugesuches für die Gartenanlage als Ganzes hindert. Dies gilt auch insoweit, als diese nicht mit der seit 1975 mitbenutzten Zufahrt zu Parzelle 1371 örtlich zusammenfällt. Die Beschwerdeführer weisen zwar zutreffend auf Art. 53 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) hin. Demnach können die Bewilligungsinstanzen für unbestrittene Bestandteile des Baugesuches Teilbaubewilligungen aussprechen, soweit damit die nicht bewilligten Bestandteile nicht präjudiziert werden.[...] Angesichts der geplanten Terrainaufschüttungen, auf welche die Beschwerdeführer am Augenschein mit eigens angefertigten Visieren hingewiesen haben, ist planlich nicht verbindlich dargetan, welcher Teil der Gartenanlage als unbestritten und für die Zufahrt zur Garage des Beschwerdegegners tatsächlich als nicht präjudizierend bezeichnet werden könnte. Auch die Erteilung einer Teilbaubewilligung würde ein Art. 47 BauV genügendes Teilbaugesuch der Beschwerdeführer als Gesuchsteller voraussetzen, denn es kann nicht Sache der Bewilligungsinstanz und erst recht nicht der Rechtsmittelinstanz sein, das auf die Gartenanlage als Gesamtprojekt hin konzipierte Baugesuch von sich aus und insbesondere planlich aufzuteilen. Weil kein Teilbaugesuch (mit einer zur strittigen Zufahrt hin abgegrenzten Terrain- und Gartengestaltung) vorliegt, kann kein unbestrittener und für sich allein ohne präjudizielle Wirkung auf das strittige Ermächtigungsgesuch realisierbarer Teil des Bau- und Abbruchvorhabens festgestellt werden. Der angefochtene Rekursentscheid muss deshalb auch insofern aufgehoben werden, als dieser die von der Baubewilligungskommission auf formell ungenügender und materiell unzulässiger Grundlage erteilte Teilbaubewilligung bestätigt. Vielmehr steht fest, dass für die Gartenanlage im Süden der Parzelle 1325 derzeit auch kein Anspruch auf Erteilung einer Teilbaubewilligung besteht.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass in teilweiser Aufhebung des angefochtenen Rekursentscheides die Streitsache an den Gemeinderat zurückzuweisen ist. Dieser wird über das Gesuch des in Wegnot geratenen Eigentümers der Parzelle 1371 um Erhalt und Sicherstellung der bis vor kurzem noch bestehenden Zufahrt nun zunächst in Anwendung von Art. 67 Abs. 6 StrG und Art. 67 BauG befinden müssen. Abgestimmt auf das Ergebnis dieser Beurteilung wird der Gemeinderat dann auch über die nachträglich erforderliche Be-

willigung für den unbewilligt vorgenommenen Abbruch dieser Zufahrt befinden müssen. Je nach Ergebnis wird er deren Wiederherstellung anordnen müssen (Art. 108 BauG). Sofern der Gemeinderat zur Beseitigung der Wegnot die Wiederherstellung der bisherigen Zufahrt bis zur Parzelle 1371 anordnet und dafür die Ersatzvornahme androht, wird er zugleich auch bestimmen müssen, wem ab der Wiederherstellung der Unterhalt und die Schneeräumung obliegt. In Abstimmung darauf wird der Gemeinderat sodann entscheiden müssen, ob und inwiefern das Baugesuch für die als Gesamtprojekt geplante Gartenanlage erteilt werden kann. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

OGer, 26.09.2012

### 3586

**Begründungspflicht.** In der Beschwerdeeingabe an die verwaltungsrechtliche Abteilung des Obergerichts genügt ein pauschaler Verweis auf frühere Rechtsschriften der Begründungspflicht in Art. 35 Abs. 2 VRPG nach wie vor nicht.

Aus den Erwägungen:

1.2 Soweit der Beschwerdeführer für die Begründung einzelner Anträge auf frühere, bei den Vorinstanzen eingereichte Eingaben verweist, ist auf seine Beschwerde ebenfalls nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer übersieht, dass das Obergericht nur auf Rügen eintreten kann, welche in der Beschwerdeschrift selber fristgerecht enthalten sind. Nach der publizierten Praxis des Verwaltungsgerichts (AR GVP 10/1998, Nr. 2168) und nun der verwaltungsrechtlichen Abteilung des Obergerichts, welche zwar zu einer früheren Bestimmung begründet wurde, aber zur gleichlautenden Bestimmung in Art. 35 Abs. 2 VRPG fortgeführt wird, genügt ein pauschaler Verweis auf frühere Rechtsschriften der Begründungspflicht des Beschwerdeführenden nicht (ebenso: BGE 134 I 303 E. 1.3). Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, in früheren Rechtsschriften der Beschwerdeführenden nach allfälligen Rügen bzw. nach der Begründung der gestellten Anträge zu suchen. Nachfolgend wird deshalb einzig auf Anträge und Rügen eingetreten, welche in Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Rekursentscheid in der Beschwerdeschrift oder an Schranken begründet worden sind.

OGer, 28.11.2012