



Obergericht Appenzell Ausserrhoden
4. Abteilung

Zirkular-Urteil vom 29. Dezember 2020

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 19 41
Beschwerdeführer 1	A.
Beschwerdeführer 2	B. alle vertreten durch: RA AB.
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Beschwerdegegnerin	C. vertreten durch: RA CC.
Vorvorinstanz	Gemeinderat D. vertreten durch: RA DD.
Beigeladene	E.
Gegenstand	Öffentlich-Rechtliches Notwegrecht Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 12. August 2019

Rechtsbegehren

a) der Beschwerdeführer:

1. Der Entscheid der Vorinstanz vom 12. August 2019 sei aufzuheben.
2. Das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Einräumung von Fahr- und Wegrechten über die Parzellen Nrn. 0001 und 0002, Grundbuch D. bzw. Abtretung entsprechender Eigentumsansprüche nach Art. 67 Abs. 6 StrG sei abzuweisen;
Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

b) der Beschwerdegegnerin

1. Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
2. In Bestätigung der vorinstanzlichen Entscheide sei die Beschwerdeführerin 1 zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin gegen volle Entschädigung ein Fahr- und Wegrecht über den südlich der F._Strasse gelegenen Teil ihrer Parzelle Nr. 0001 einzuräumen.
3. In Bestätigung der vorinstanzlichen Entscheide seien die Beschwerdeführer 2 zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin gegen volle Entschädigung ein Fahr- und Wegrecht über den südlich der F._Strasse gelegenen Teil ihrer Parzelle Nr. 0002 einzuräumen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der solidarisch haftenden Beschwerdeführer 1 und 2.

c) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei abzuweisen.

Sachverhalt

- A. Die C. ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 0003, E. ist Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 0004 im Quartier F., Gemeinde D.. Beide Parzellen liegen gemäss kommunalem Zonenplan Nutzung in der Wohnzone W1.8 und befinden sich in Hanglage. Die rund 1331 m² grosse Parzelle Nr. 0004 ist im westlichen Bereich mit dem Einfamilienhaus Assek. Nr. 0005 und der Remise Assek. Nr. 0006 überbaut. Bei der Parzelle Nr. 0003, welche nördlich an die Parzelle Nr. 0004 anstösst und im Süden an die Landwirtschaftszone angrenzt, handelt es sich um einen rund 419 m² grossen und maximal 8 m breiten unüberbauten Landstreifen. Das Quartier F. wird durch die nicht abparzellierte F._Strasse erschlossen, welche südwestlich von der Kantonsstrasse abzweigt und Bestandteil der Parzellen bildet, durch welche sie verläuft. Die F._Strasse ist im kommunalen Strassenverzeichnis als öffentlich gewidmete Quartiererschliessungsstrasse klassiert. Die Parzelle Nr. 0004 stösst

im nordwestlichen Teil an die F._Strasse an. Im übrigen Bereich (ostwärts) zwischen der Parzelle Nr. 0004 und der F._Strasse liegt ein schmaler Landstreifen, der ebenso wie die jeweiligen Strassenabschnitte zu den Parzellen Nrn. 0001, 0002 und 0007 gehört. Die Parzelle Nr. 0003 hat keinen Anstoss zur F._Strasse. Die Eigentümer der Parzellen Nrn. 0003 und 0004 verfügen weder über ein persönliches noch ein dingliches Recht, die zu den Parzellen Nrn. 0001, 0002 und 0007 gehörenden Landstreifen südlich der F._Strasse zu benutzen, um auf ihre Grundstücke zu gelangen.

- B. Die C. und E. beabsichtigen, das Gebäude Assek. Nr. 0005 zu sanieren und zu erweitern sowie im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 0004 ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen zu erstellen, welches auch geringfügig auf der Parzelle Nr. 0003 zu liegen kommen soll. Dabei ist geplant, die bestehende Zufahrt auf der Nordwestseite der Parzelle Nr. 0004 unter Inanspruchnahme des südlich der F._Strasse gelegenen Teils der Parzelle Nr. 0001 zu verbreitern. Zudem wird zulasten des zur Parzelle Nr. 0002 gehörenden Landteils eine Fläche für die Einfahrt zur geplanten Tiefgarage des Mehrfamilienhauses beansprucht. Im Weiteren sind auf der Nordseite des geplanten Mehrfamilienhauses Besucherparkplätze vorgesehen, die nur über den südlich der F._Strasse gelegenen Spickel der Parzelle Nr. 0007 erreichbar sind (vgl. dazu die Baugesuchsakten, act. 14.1 und 14.2).
- C. Mit Eingaben vom 29. März 2018 (act. 7.4/1) stellte die C. beim Gemeinderat D. drei separate Gesuche, mit welchen sie beantragte, die jeweiligen Eigentümer zu verpflichten, ihr nach Art. 67 Abs. 6 des kantonalen Strassengesetzes (StrG, bGS 731.11) gegen volle Entschädigung ein Fahr- und Wegrecht über die südlich der F._Strasse gelegenen Teile der Parzellen Nrn. 0001, 0002 und 0007 einzuräumen oder die durch die Einfahrten zusätzlich beanspruchten Grundstücksteile gegen volle Entschädigung zu Eigentum abzutreten. Dabei stützte sie sich auf die entsprechenden Baugesuchspläne.
- D. Mit Entscheid vom 3. Oktober 2018 (act. 7.1/1) hiess der Gemeinderat D. die Gesuche in Bezug auf die Parzellen Nrn. 0001 und 0002 gut. Er verpflichtete A. als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 0001 sowie B. als Eigentümer der Parzelle Nr. 0002, der C. (Eigentümerin Parzelle Nr. 0003) und E. (Eigentümerin Parzelle Nr. 0004) je ein Fahr- und Wegrecht über den südlich der F._Strasse gelegenen Grundstücksteil von Parzelle Nr. 0001 und 0002 gegen volle Entschädigung einzuräumen. Massgebend für Position und Ausdehnung der Fuss- und Fahrwegrechte seien die betreffenden Baugesuchspläne. Die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts über die Parzelle Nr. 0007 wurde hingegen abgewiesen.

- E. Gegen diesen Entscheid liessen A. sowie B. mit Eingabe vom 24. Oktober 2018 (act. 7.1) beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs erheben u.a. mit dem Antrag, nicht auf die Gesuche einzutreten bzw. diese abzuweisen.
- F. Mit Entscheid vom 12. August 2019 (act. 2.1) wies das Departement Bau und Volkswirtschaft den Rekurs ab.
- G. Dagegen liessen A. sowie B. (im Folgenden: Beschwerdeführer), vertreten durch RA AB. mit Eingabe vom 16. September 2019 (act. 1) und eingangs erwähnten Rechtsbegehren Beschwerde beim Obergericht erheben.
- H. Mit Schreiben vom 17. Oktober 2019 (act. 6) beantragte das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) die Beschwerde abzuweisen. Mit Eingabe vom 25. Oktober 2019 (act. 9) liess sich die C. (im Folgenden: Beschwerdegegnerin), vertreten durch RA CC., zur Beschwerde vernehmen, wobei sie oben erwähnte Rechtsbegehren stellte. Mit Schreiben vom 19. November 2019 (act. 12) liess sich der Gemeinderat D. (im Folgenden: Vorvorinstanz), vertreten durch RA DD., zur Beschwerde vernehmen ohne einen konkreten Antrag zu stellen.
- I. Mit Eingabe vom 15. Januar 2020 (act. 17) reichten die Beschwerdeführer unter Aufrechterhaltung der Anträge eine Replik ein, wozu sich die Beschwerdegegnerin sowie die Vorvorinstanz mit Duplik vom 13. Februar 2020 (act. 20) und 16. April 2020 (act. 24) vernehmen liessen.
- J. Am 2. Juli 2020 fand von Amtes wegen ein Augenschein statt, wobei die Grenzpunkte der Parzellen Nrn. 0004, 0001 und 0002 sowie der Strassenanstoss der Parzelle Nr. 0004 durch die vom Obergericht beauftragte Geoinfo AG zuvor markiert worden waren. Am Augenschein konnte festgestellt werden, dass die Parzelle Nr. 0004 mit einer Breite von rund 3.85 m an die F._Strasse anstösst. Hinsichtlich der übrigen Ergebnisse kann auf das Augenscheinprotokoll inkl. Beilagen (act. 28 -30) verwiesen werden.
- K. Mit Schreiben vom 18. August 2020 (act. 35) und 31. August 2020 (act. 37) liessen sich die Beschwerdegegnerin und die Beschwerdeführer zum Ergebnis des Augenscheins vernehmen.
- L. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1.

1.1 Gestützt auf Art. 2 der Verordnung über COVID-19-Massnahmen: Gerichte (bGS 113.2) kann das Obergericht zur Bewältigung der aktuell ausserordentlichen Lage in allen Fällen auf dem Zirkularweg entscheiden, wenn das Gesetz keine Verhandlung vorschreibt. Zirkularbeschlüsse bedürfen der Einstimmigkeit (Art. 52 Abs. 2 des Justizgesetzes, JG, bGS 145.31). Da im vorliegenden Verfahren keine Durchführung einer Verhandlung vorgeschrieben ist und die Parteien auf die Durchführung einer solchen verzichteten, hat das Obergericht das vorliegende Urteil einstimmig mittels Zirkularbeschluss gefällt.

1.2 Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der prozessualen Voraussetzungen ergibt, dass das Obergericht nach Art. 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG, bGS 143.1) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid der Vorinstanz zuständig ist. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht. Die Beschwerdeführer sind als Beteiligte am vorinstanzlichen Rekursverfahren, mit dem ihre Begehren abgewiesen und das eingeräumte Fahrrecht über ihre Parzellen Nrn. 0001 und 0002 bestätigt wurde, in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Bei der Beurteilung der hier vorliegenden Beschwerde ist die Kognition des Obergerichts gemäss Art. 56 Abs. 1 VRPG darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen, wozu auch eine rechtsfehlerhafte Ausübung des Ermessens zählt. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob die Vorinstanzen den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt haben. Die Überprüfung der Angemessenheit ist dem Obergericht jedoch verwehrt (Art. 56 Abs. 1 VRPG e contrario). Rechtsfragen unterstehen dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (*iura novit curia*), welcher bedeutet, dass das Gericht an die Rechtsauffassungen der Verfahrensbeteiligten nicht gebunden ist; auch nicht an die von ihnen nach Massgabe des kantonalen Verfahrensrechts form- und fristgerecht vorgetragenen Rechtsbehauptungen (BGE 133 V 196 E. 1.4).

3. Mit der Beiladung werden Dritte, deren Interessen durch den Entscheid berührt sind, in ein Verfahren einbezogen und daran beteiligt. Durch die Beiladung wird sichergestellt, dass sich diese im Verfahren äussern können. Beigeladene haben Parteistellung und dürfen auch eigene Anträge stellen, jedoch bleibt die beigeladene Person an den Streitgegenstand gebunden (ISABELLE HÄNER, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungspro-

zess, 2000, Rz. 315). Durch die Beiladung wird das Urteil auch für die Beigeladenen verbindlich (Urteil des Bundesgerichts 9C_245/2017 vom 11. Dezember 2017 E. 3.2). Die Parzelle Nr. 0004 von E. ist unmittelbar durch die strittigen Hinterliegergesuche betroffen. Als Mitinitiantin der erwähnten Baugesuche hat sie die Beschwerdegegnerin in der Vereinbarung vom 11. Juli 2018 mit der Interessenwahrung im vorliegenden Verfahren bevollmächtigt (act. 7.4.7/4). Damit hat E. an der Einräumung der strittigen Fahr- und Wegrechte über die Parzelle Nr. 0004 zur Realisierung der Bauvorhaben ein unmittelbares Interesse, weshalb sie als Beigeladene ins vorliegende Verfahren einbezogen wurde.

4. Die Vorvorinstanz hat die Beschwerdeführer als Eigentümer der Parzellen Nrn. 0001 und 0002 verpflichtet, der Beschwerdegegnerin und der Beigeladenen je ein Fahr- und Wegrecht über den südlich der F._Strasse gelegenen Grundstücksteil von Parzelle Nr. 0001 und 0002 gegen volle Entschädigung einzuräumen. Die Vorvorinstanz stützte sich bei dieser Ermächtigung auf Art. 67 Abs. 6 StrG, was von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid bestätigt wurde. Art. 67 Abs. 6 StrG lautet folgendermassen:

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 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine Einigung über die Entschädigung zustande, wird diese auf Begehren durch das Obergericht nach Rechtskraft der entsprechenden Verfügung festgesetzt.

Beide Vorinstanzen scheinen von der Anwendbarkeit von Art. 67 Abs. StrG ausgegangen zu sein, da es sich bei F._Strasse um eine der Öffentlichkeit gewidmete und im kommunalen Strassenverzeichnis klassierte Strasse handelt, auf welche das Strassengesetz nach Art. 1 Abs. 1 StrG anwendbar ist. Diesbezüglich scheinen sie jedoch ausser Acht gelassen zu haben, dass die Parzelle Nr. 0004 im nordwestlichen Bereich bereits an die F._Strasse anstösst, womit diese Parzelle nach Ansicht des Obergerichts nicht als „hinterliegend“ zur öffentlichen Strasse im Sinne von Art. 67 Abs. 6 StrG bezeichnet werden kann. Unabhängig davon, dass die Hinterliegergesuche der Beschwerdegegnerin von der Beigeladenen als Eigentümerin der an die F._Strasse anstossenden Parzelle Nr. 0004 zudem weder mitunterzeichnet noch die Gesuche in ihrem Namen eingereicht worden waren, muss deshalb in Bezug auf die Anwendbarkeit von 67 Abs. 6 StrG zugunsten der Parzelle Nr. 0004 und zulasten der Parzellen Nrn. 0001 und 0002 ein Fragezeichen gesetzt werden.

Dies gilt auch für die Parzelle Nr. 0003: Die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Parzelle Nr. 0003 ist im Sinne des hängigen Baugesuchs und der durch die schmale Parzellenform beschränkten anderen baulichen Möglichkeiten auf eine Erschliessung über die Parzelle Nr. 0004 angewiesen. Es erscheint daher naheliegend, dass deren jeweilige Eigentümer auch den bestehenden Strassenanstoß der vorderliegenden Parzelle Nr. 0004 als Zugang zur F._Strasse mitbenutzen können, ohne dass es einer anderweitigen Verpflichtung der Beschwerdeführer bedarf, deren Parzellen Nrn. 0008. und 0002 gar nicht an die Parzelle Nr. 0003 angrenzen. Dies gilt umso mehr, als dass aus der Vereinbarung zwischen der Beigeladenen und der Beschwerdegegnerin vom 11. Juli 2018 (act. 7.4.7/4) hervorgeht, dass die Beigeladene der Beschwerdegegnerin die Überfahrt über die Parzelle Nr. 0004 gemäss den Baugesuchsplänen als Zufahrt zur F._Strasse gestattet. Unter diesen Umständen erscheint es ebenfalls fraglich, ob Art. 67 Abs. 6 StrG auf die Beschwerdegegnerin als Eigentümerin der Parzelle Nr. 0003 anwendbar ist.

Die Frage der Anwendbarkeit von Art. 67 Abs. 6 StrG kann jedoch im Folgenden offen gelassen werden, da die Beschwerde mangels öffentlich-rechtlichen Notwegsanspruchs ohnehin gutzuheissen ist, wie sich nachfolgend zeigen wird.

5. Vorliegend geht es um die Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts, was von keiner Partei bestritten wird. Ein solche Verleihung kommt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur in Frage, wenn überhaupt eine Wegnot bzw. unzureichende Erschliessungssituation vorliegt (vgl. dazu auch Art. 67 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht, BauG, bGS 721.1, gemäss welchem das Recht nur für Erschliessungsanlagen beansprucht werden kann, die zur Erlangung der Baureife unabdingbar sind). Darüber hinaus muss die Verleihung des Notwegrechts gemäss dem Prinzip der Verhältnismässigkeit geeignet sein, eine genügende Erschliessung zu gewährleisten (Urteil des Bundesgerichts 1C_273/2014 vom 13. November 2014 E. 4.3.1). Deshalb gilt es in der Folge zu klären, ob die bestehende Erschliessungssituation der Parzellen Nrn. 0003 und 0004 als ungenügend einzustufen ist und falls dies der Fall ist, ob die Parzellen Nrn. 0003 und 0004 durch die Einräumung der strittigen Notwegrechte hinreichend erschlossen werden.

- 5.1 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG, SR 700). Gemeint ist damit die Gesamtheit aller Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungskonform genutzt werden kann. Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Das Erschliessungserfordernis der Zufahrt ist vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilich motiviert. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit für die Benüt-

zer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste - wie insbesondere für die Feuerwehr und die Sanität - gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Das Bundesrecht knüpft an die jeweilige Nutzung der konkreten Bauzone an, enthält aber nur allgemeine Grundätze (Urteil des Bundesgerichts 1C_532/2010 vom 29. März 2011 E. 2.3.1). Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (Urteil des Bundesgerichts 1C_603/2015 vom 5. April 2016 E. 2.2; BGE 136 III 130 E. 5.4.1). Die Anforderungen an die Erschliessung und Baureife ergeben sich im Einzelnen aus dem kantonalen Recht. Das kantonale Recht kann insbesondere das Ausmass der Erschliessungsanlagen und die Anforderungen an die genügende Zugänglichkeit in abstrakter Weise festlegen. Nach Art. 95 Abs. 2 BauG gilt ein Grundstück u.a. als erschlossen, wenn eine für die vorgesehene Nutzung hinreichende, rechtlich gesicherte, auch den Bestimmungen über die Staatsstrassen (heute: Strassengesetz) genügende Zufahrt besteht oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt wird, falls notwendig mit Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (lit. a). Diesbezüglich bestimmt Art. 3 Abs. 3 StrG, dass für die technische Ausgestaltung der Verkehrsanlagen die anerkannten Regeln der Strassenbautechnik zu beachten sind, insbesondere die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassenfachleute (VSS-Normen). Gemäss Ziff. 7 der VSS Norm 640 050 (Grundstückzufahrten) muss eine Grundstückzufahrt bei Quartierererschliessungsstrassen eine minimale Breite von 3.0 m aufweisen. Das kommunale Baureglement (BauR) bestimmt zudem in Art. 20 Abs. 1, dass Ausfahrten und Vorplätze an Strassen so zu gestalten sind, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird. Die notwendigen Sichtverhältnisse müssen gewährleistet bleiben. Die technischen Anforderungen an Ausfahrten haben der entsprechenden Nutzweise und Nutzungsintensität zu entsprechen. Einlenker sind mit Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie zu erstellen (Abs. 2). Ausfahrten dürfen auf einer Länge von mindestens 5.0 m ab der Strassenlinie ein Längsgefälle von höchstens 6.0 % aufweisen. Im Übrigen darf ein Gefälle von 15 % nicht überschritten werden (Abs.3).

- 5.2 Die Vorvorinstanz kommt im Entscheid vom 3. Oktober 2018 (act. 7.1/1) zum Schluss, dass die bisher bestehende Zufahrt auf der Parzelle Nr. 0004 zur F._Strasse, welche die Parzelle Nr. 0001 bereits geringfügig tangiere, nach Angaben der Beschwerdegegnerin nur rund 1.4 m breit sei. Die Zufahrt präsentiere sich als blosser Fahrspur, die über Wiesland

führe. Insgesamt könne eine Wegverbindung dieser Dimensionierung und Ausgestaltung nicht als hinreichende Zufahrt zur bestehenden Baute und zum Umbauvorhaben taxiert werden. Bei der geplanten Einfahrt zur Tiefgarage entspreche die Dimensionierung der Einfahrt und deren technische Ausgestaltung den massgeblichen technischen Anforderungen des Baureglements bzw. VSS-Normen. Eine Weiterführung der zu verbeitenden bestehenden Zufahrt in Richtung Osten (zum projektierten Mehrfamilienhaus) sei aufgrund der topografischen Verhältnisse (sehr steiler Abhang zur Strasse) und des geplanten Anbaus an die Nordfassade des Einfamilienhauses nicht realistisch. Eine Inanspruchnahme der Parzellen Nr. 0001 und 0002 im Rahmen der im Baugesuch projektierten Zufahrten erscheine als verhältnismässig.

5.3 Die Vorinstanz hält im angefochtenen Entscheid fest, dass die F._Strasse rund 3 m breit, einspurig befahrbar sei und über keine der Allgemeinheit zustehende Wende- oder Kreuzungsstelle verfüge. Von der Einmündung der F._Strasse in den G. (Kantonsstrasse) bis zu den Parzellen Nrn. 0003 und 0004 seien rund 16 Höhenmeter sowie eine Gehdistanz von 110 m zu überwinden. Im Geoportal (GIS) sei der östliche Teil der Parzellen Nrn. 0003 und 0004 als nicht baureife Parzellen markiert. Unter diesen Gegebenheiten schliesse die Vorinstanz eine hinreichende strassenmässige Erschliessung der Parzellen Nrn. 0003 und 0004 aus. Aufgrund einer fehlenden Wende- und Kreuzungsstelle sei der Begegnungsfall zwischen zwei Personenfahrzeugen oder Lastwagen sowie das Wenden, ohne Eigentum von Anstössern zu beanspruchen, nicht möglich. Die rund 1.4 m breite Einmündung der Parzelle Nr. 0004 in die F._Strasse würde als Kreuzungsstelle für Personenwagen auch nicht genügen. Eine Inanspruchnahme einer anderen Ausweichmöglichkeit sei rechtlich nicht sichergestellt. Zudem bestehe kein direkter Sichtkontakt ab der Einmündung der F._Strasse in den G. zur den Parzellen Nrn. 0003 und 0004. Die bestehende 1.4 m breite Zufahrt genüge den Anforderungen an eine hinreichende Zufahrt zu einer öffentlichen Strasse offenkundig nicht. Das öffentliche Interesse für den vorliegenden Eingriff liege insbesondere in der zweckmässigen Erschliessung von Baulandparzellen. Das öffentliche Notwegrecht sei geeignet und erforderlich, um die Parzellen Nrn. 0003 und 0004 zu erschliessen. Aufgrund der Form, Lage und Grösse liessen sich die südlich der F._Strasse gelegenen Teile der Parzellen Nrn. 0008. und 0002 nicht bebauen. Der Eingriff, welchen die Beschwerdeführer zu erdulden hätten, sei deswegen im Vergleich zum öffentlichen Interesse, an einer den Ansprüchen von Art. 19 Abs. 1 RPG entsprechenden Erschliessung von Bauland als untergeordnet zu betrachten.

5.4 Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, dass ein kantonales öffentlich-rechtliches Notwegrecht nur die grundsätzliche Erschliessung einer Parzelle im Sinne von Art. 19 RPG gewährleiste. Der östliche Teil der Parzellen Nrn. 0003 und 0004 werde gemäss der Karte

„Stand der Erschliessung“ als im GIS baureife Wohnzone bezeichnet. Damit sei offensichtlich eine hinreichende Erschliessung sichergestellt. Die Parzelle Nr. 0004 sei durch die bestehende Zufahrt ohnehin hinreichend erschlossen, diene diese doch seit Jahrzehnten als Zubringer zum dort befindlichen Einfamilienhaus, welches im Rahmen des vorliegenden Bauvorhabens saniert und ausgebaut werden solle. In Bezug auf die Parzelle Nr. 0003 sei eine eigentliche Erschliessung gar nicht notwendig, da diese ohne Einbezug weiterer Parzellen gar nicht überbaut werden könne. Es sei zudem falsch, dass die Einmündung der Parzelle Nr. 0004 in die F._Strasse lediglich 1.4 m breit sei. Eine Messung habe eine Einfahrtsbreite von 2.80 m mit einer Toleranz von 20 cm, insgesamt somit 3 Meter ergeben. Die Vorinstanz habe damit eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung getroffen. Daher könne zum Vornherein kein öffentlich-rechtliches Notwegrecht beansprucht werden. Gerade die engen und unübersichtlichen räumlichen Verhältnisse auf der F._Strasse stünden den Gesuchen entgegen. Durch die vorliegenden Hinterliegergesuche werde an der ungenügenden Situation durch die F._Strasse nichts geändert. Selbst wenn die Beschwerdegegnerin Anspruch darauf hätte, die bestehende Zufahrt unter Inanspruchnahme der Parzelle Nr. 0001 zu verbreitern, wäre unerfindlich, inwieweit sich aus Art. 67 Abs. 6 StrG (bzw. Art. 67 BauG) ein Anspruch ergeben solle, in wenigen Metern Abstand dazu unter Beanspruchung der Parzelle Nr. 0002 eine zweite Zufahrt zu realisieren. Ein Notwegsanspruch wolle einem Bauherrn nicht jede beliebige Überbaumöglichkeit ermöglichen. Es sei der Beschwerdegegnerin ein Leichtes, ein anderes Bauprojekt zu verwirklichen, in Bezug auf welches die Erschliessung insgesamt lediglich über die - allenfalls verbreiterte - bestehende Zufahrt erfolge. Die Vorinstanz verwechsle das öffentliche Interesse an der grundsätzlichen Erschliessung der Parzelle mit dem rein privatrechtlichen Interesse der Beschwerdegegnerin, die Parzellen wie es ihr beliebt, überbauen zu können. Die Vorinstanz vernachlässige insbesondere aber auch das allfällige öffentliche Interesse an einer künftigen Verbreiterung der F._Strasse, welchem die fraglichen Landreserven nördlich (recte: südlich) der bestehenden Strassenfläche allenfalls dienen könnten. Zudem beanstanden die Beschwerdeführer, dass der Unterhalt der belasteten Flächen nicht geregelt sei.

- 5.5 Die Beschwerdegegnerin hält in der Vernehmlassung fest, die Vorinstanz habe zu Recht festgestellt, dass die Parzellen Nrn. 0003 und 0004 derzeit im aktuellen Zustand nicht genügend erschlossen seien und für die Zuführung zur Überbauung eine genügende Erschliessung notwendig sei. Das öffentliche Interesse an der Überbauung der letzten unbebauten Parzellen innerhalb des Wohnquartiers sei klar gegeben. Die Verhältnismässigkeit der Belastung der Parzellen der Beschwerdeführer sei ebenfalls gegeben. Es handle sich um einen sehr schmalen Streifen Land (bei Parzelle Nr. 0001 seien es 7 m² und bei Parzelle Nr. 0002 27 m²). Der Landstreifen enthalte heute den

Entwässerungsgraben und sei für die Eigentümer überhaupt nicht nutzbar. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 0004 über die bestehende Zufahrt sei völlig unsinnig. Diese Variante würde für jede Fahrzeugbewegung einen unnötigen Mehrweg von rund 70 m ausmachen. Zudem würde die - parallel zur F._Strasse verlaufende - Zufahrt aufgrund der bestehenden Topografie übermässig steil ausfallen. Die Verweigerung der Hinterliegergesuche bedeute für die Beschwerdegegnerin, dass sie ihre Grundstücke nicht zweckgemäss nutzen und einer Überbauung mit Wohnungen zuführen könne. Dies würde für die Beschwerdegegnerin einen unverhältnismässigen Nachteil im Vergleich zur „Belastung“ von wenigen Quadratmetern ungenutzter Flächen gegen volle Entschädigung darstellen. Mit der Realisierung der Verbreiterung der bestehenden Zufahrt und der Neuerstellung der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage nach heute geltenden Normen werde die Sicherheit für alle Benutzer der F._Strasse erhöht und positiv beeinflusst. Es werde zudem bestritten, dass die bestehende Zufahrt auf der Parzelle Nr. 0004 drei Meter breit sei. Den Beschwerdeführern gehe es einzig darum, die Überbauung einer der letzten in der Bauzone liegenden unbebauten Parzellen zu verhindern.

5.6 Die Vorvorinstanz macht in ihrer Stellungnahme geltend, dass nach ihrer Meinung das Gebiet der Parzelle Nrn. 0003 und 0004 baureifes Bauland sei, welches nach den Grundsätzen von Art. 19 RPG und Art. 95 BauG als grundsätzlich erschlossen gelte, da die bestehende F._Strasse haarscharf an diesem unüberbauten Areal entlang führe. Das einzige, was den Parzellen Nrn. 0003 und 0004 jedoch fehle, sei der unmittelbare Zugang zur öffentlichen Strasse. Art. 67 Abs. 6 StrG habe den Fall von baureifen Grundstücken im Fokus, welche bloss noch einer Einfahrt zu einer öffentlichen Strasse bedürften. Dabei sei von keiner eigentlichen Notlage die Rede. Die in den Akten liegenden Fotos würden zeigen, dass die Einmündung der bestehenden Zufahrt zu Parzelle Nr. 0004 keineswegs 3 m breit sein könne, sondern sich auf ca. 1.4 m beschränke. Eine Verbreiterung dieser Zufahrt sei nach den einschlägigen strassenbautechnischen Vorschriften des Baureglements und der VSS-Normen nicht ohne Inanspruchnahme des südlich der F._Strasse gelegenen Spickels von Parzelle Nr. 0001 möglich. Beim Verzicht auf die Tiefgaragenzufahrt müsste im sehr steilen Gelände eine Strasse gebaut werden, die in wenigen hundert Metern Abstand parallel zur F._Strasse zu führen wäre. Dies wäre technisch und punkto Landverschleiss unsinnig. Demgegenüber sei es keinesfalls unverhältnismässig im engeren Sinn, die schmalen, südlich der F._Strasse liegenden Teile der Grundstücke der Beschwerdeführer zu überfahren, um zu den Baugrundstücken zu gelangen.

5.7 Vorab gilt es festzuhalten, dass ein öffentlich-rechtliches Notwegrecht schon aufgrund des Wortlauts immer eine Wegnot und damit eine ungenügende Zufahrt voraussetzt (BGE 121 I 65 E. 4-5). Diese Voraussetzung muss somit auch für ein Hinterliegergesuch nach Art. 67

Abs. 6 StrG gelten (vgl. dazu Urteil O4V 11 25 des Obergerichts vom 26. September 2012 E. 2, abgedruckt in: AR GVP 24/2012 3585). Davon ist auch die Vorvorinstanz noch in Ziff. 3.1 des Beschlusses vom 3. Oktober 2018 (act. 7.1/1) zu Recht ausgegangen, weshalb es erstaunt, dass sie das Erfordernis der Notlage in der Stellungnahme vom 19. November 2019 (act. 12) nachträglich zu verneinen scheint. Das Erfordernis der Wegnot bedeutet mit anderen Worten, dass es nicht zulässig ist, gestützt auf Art. 67 Abs. 6 StrG (oder Art. 67 BauG) Zufahrtsrechte einzuräumen, welche über die Ansprüche nach Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG hinausgehen.

- 5.8 Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass die Parzelle Nr. 0004 im nordwestlichen Bereich an die öffentliche F._Strasse anstösst. Dabei ist nicht entscheidend, wie breit die ursprünglich bestehende Zufahrt war, zumal diese mangels Befestigung und aufgrund des Bewuchses gar nicht mehr als solche erkennbar ist (vgl. dazu die Fotos 3-5 des Augenscheinprotokolls, act. 28). Entscheidend ist vielmehr die Breite des Parzellenanstosses, nach welchem sich die baulichen Möglichkeiten für die Erstellung einer neuen Zufahrt zu den Bauparzellen 0004 und 0003 richten. Das Obergericht hat im Vorfeld des Augenscheins vom 2. Juli 2020 die Breite des Parzellenanstosses von der Geoinfo AG vermessen lassen. Am Augenschein wurde unter der Teilnahme sämtlicher Beteiligten sodann festgestellt, dass der Strassenanstoss der Parzelle Nr. 0004 **3.85 m** beträgt (vgl. dazu die Fotos 1-3 des Augenscheinprotokolls), was in den nachträglichen Stellungnahmen von den Verfahrensbeteiligten nicht bestritten wurde. Damit erweist sich die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanzen, welche beide von einer Breite von lediglich 1.4 m ausgegangen sind, in diesem Punkt offensichtlich als unrichtig. Es ist nicht erkennbar, dass der 3.85 m breite Strassenstoss nicht genügen soll, um eine Zufahrt zu erstellen, welche den technischen Anforderungen von Art. 20 Abs. 1 BauR und Ziff. 7 der VSS Norm 640 050 für Grundstückzufahrten genügt, ohne dabei die Parzelle Nr. 0001 zu beanspruchen. Dies gilt umso mehr, als dass auch die F._Strasse im fraglichen Bereich sowie die umliegenden Grundstückzufahrten nicht breiter als der betreffende Strassenanstoss der Parzelle Nr. 0004 sind.

Was das eingeräumte Fuss- und Fahrwegrecht auf der Parzelle Nr. 0002 anbelangt, ist hervorzuheben, dass nach Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG *eine* hinreichende Zufahrt für die Erschliessung einer Parzelle genügt, womit kein öffentlich-rechtlicher Anspruch besteht, die Parzelle Nr. 0004 durch zusätzliche Erschliessungsanlagen über Dritteigentum zu erschliessen. Daher besteht auch für das erteilte Fuss- und Fahrwegrecht auf der Parzelle Nr. 0002 für die Garageneinfahrt kein notwegrechtlicher Bedarf. Diesbezüglich ist den Beschwerdeführern darin zuzustimmen, dass das Erfordernis einer (objektiv) hinreichenden Zufahrt nicht mit dem Wunsch der Beschwerdegegnerin gleichzusetzen ist, ihre

baulichen Wünsche bzw. ihre subjektiven Erschliessungsbedürfnisse zu verwirklichen. Die geltend gemachte angebliche Wegnot der Beschwerdegegnerin ist im vorliegenden Fall auf das konkrete Bauprojekt zurückzuführen. Es sind keine triftigen Gründe erkennbar, welche dagegen sprechen, dass die Beschwerdegegnerin die geplanten Baugesuche abändert und eine andere Erschliessung (z.B. durch eine Tiefgarage) über den bestehenden Strassenanstoss zur F._Strasse realisiert. Eine solche Lösung erscheint für die Beschwerdegegnerin und die Beigeladene zumutbar und verhältnismässig, bleiben doch der unüberbaute Teil der Parzelle Nr. 0004 und die Parzelle Nr. 0003 im Rahmen der Regelbauvorschriften auch so überbaubar. Daher ist nicht ersichtlich, weshalb parallel zur F._Strasse zwingend eine zweite Strasse geführt werden muss, zumal nochmals hervorzuheben ist, dass die befahrbare Strasse im Lichte der Rechtsprechung und Lehre nicht zwingend bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen muss, um als hinreichende Zufahrt im Sinne von Art. 19 RPG und Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG zu gelten. Andere bauliche unzumutbare Hindernisgründe, welche einer ausschliesslichen Erschliessung der Parzellen Nrn. 0003 und 0004 über den bestehenden 3.85 m breiten Strassenanstoss entgegenstehen, sind keine erkennbar. Damit kann der Schluss gezogen werden, dass die Vorinstanzen zu Unrecht von einer Wegnot ausgegangen sind, soweit sie den bestehenden Anstoss der Parzelle Nr. 0004 zur F._Strasse als ungenügend qualifiziert haben. Dies gilt aufgrund des gemeinsamen Baugesuchs auch für die Parzelle Nr. 0003, zumal deren schmale Form keine eigenständige bestimmungsgemässe Überbauung gemäss den Regelbauvorschriften erlaubt. Für die Realisierung des geplanten Mehrfamilienhauses ist die Beschwerdegegnerin auf eine Erschliessung über die Parzelle Nr. 0004 angewiesen, was ihr durch die Vereinbarung vom 11. Juli 2018 auch ausdrücklich erlaubt wird. Ansonsten hätte die Beschwerdegegnerin das Hinterliegergesuch zulasten der im Westen und Osten angrenzenden Parzellen Nr. 0009 oder 0010 stellen müssen, die ebenfalls an die F._Strasse anstossen, deren Eigentümer jedoch nicht Partei in diesem Verfahren sind.

- 5.9 Der Einräumung des strittigen öffentlich-rechtlichen Notwegrechts steht im vorliegenden Fall zudem Folgendes entgegen: Die Vorinstanz vertritt in Ziff. 5f des angefochtenen Entscheids offenbar die Auffassung, dass *die öffentliche F._Strasse* in der aktuellen Situation das Quartier nicht hinreichend erschliesst, auch wenn die im GIS zugängliche nicht rechtsverbindliche Karte „Stand der Erschliessung“ die Parzellen Nrn. 0003 und 0004 entgegen der Ausführung der Vorinstanz als erschlossen bzw. baureif bezeichnet. Die Vorinstanz scheint jedoch davon auszugehen, dass die Quartiererschliessung durch die Einräumung der umstrittenen Notwegrechte verbessert würde. Eine solche Verbesserung ist allerdings nicht erkennbar, da in den Akten keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die vom Notwegrecht betroffenen Zufahrten bzw. Einfahrten auch von der Allgemeinheit als Ausweichstellen benutzt werden können, wurde doch lediglich den Grundeigentümern der

Parzellen Nrn. 0003 und 0004 ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Für entsprechende dem allgemeinen Verkehr dienende Ausweichstellen bedarf es einer rechtlichen Sicherung bzw. einer öffentlichen Widmung, die von der erschliessungspflichtigen Gemeinde anzuordnen wäre (Art. 57 Abs. 1 BauG). Auch wenn die Frage, ob die F._Strasse als Erschliessungsstrasse genügt, einem allfälligen Baubewilligungsverfahren vorbehalten bleiben muss, würde sich die Quartiererschliessung nach Ansicht des Obergerichts in Übereinstimmung mit den Beschwerdeführern aufgrund der bestehenden Sichtweiten und des zu erwartenden Mehrverkehrs eher verschlechtern, wenn die beantragten Einfahrten ohne eine entsprechende rechtliche Sicherung als Ausweichstellen erstellt würden (vgl. dazu die Fotos 6, 9, 10, 12, 13 und 14 des Augenscheinprotokolls, act. 28). Falls sich die bestehende Quartiererschliessung über die F._Strasse tatsächlich als ungenügend erweisen würde, wäre die Verleihung des umstrittenen Notwegrechts daher im vorliegenden Fall überhaupt nicht geeignet, eine hinreichende Erschliessung der Parzellen Nrn. 0003 und 0004 im Sinne von Art. 19 RPG und Art. 95 BauG zu gewährleisten, selbst wenn man den bestehenden Anstoss/Zugang der Parzelle Nr. 0004 zur F._Strasse als ungenügend qualifizieren würde. Mit anderen Worten blieben die Parzellen 0003 und 0004 in diesem Fall aufgrund der bestehenden ungenügenden Quartiererschliessung trotz der erteilten Fuss- und Fahrwegrechte nicht hinreichend erschlossen. Dieser Umstand steht, wie bereits in Ziff. 4 erwähnt, im Widerspruch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung und zum Verhältnismässigkeitsprinzip (Urteil des Bundesgerichts 1C_273/2014 vom 13. November 2014 E. 4.3.1).

6. In Anbetracht dieser Umstände kommt das Obergericht zum Schluss, dass die Voraussetzungen zur Gewährung des strittigen öffentlich-rechtlichen Notwegrechts im vorliegenden Fall nicht gegeben sind. Die Beschwerde ist damit unter Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide gutzuheissen. Damit erübrigt es sich, zu prüfen, ob die Vorvorinstanz mit der Erteilung der entsprechenden Wegrechte auch den Unterhalt hätte regeln sollen. Das Obergericht erlaubt sich jedoch den Hinweis, dass die bestehende Parzellenordnung mit dem südlich der F._Strasse an die Parzelle Nr. 0004 anstossenden Landstreifen nicht gerade als glücklich bezeichnet werden kann. Diesem Umstand könnte allenfalls mit planerischen Mitteln (bspw. Grenzbereinigung) Rechnung getragen werden, was aufgrund der Rechtsprechung und Lehre bei der Bejahung einer Wegnot ohnehin zuerst geprüft werden müsste (BGE 121 I 65 E.4; MARKUS NEFF in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, 2020, Rz. 20 zu Art. 67). Sollte sich die bestehende Quartiererschliessung über die F._Strasse jedoch tatsächlich als ungenügend erweisen, erschiene es zudem nicht abwegig, wenn die erschliessungspflichtige Gemeinde eine Widmung des Landstreifens für den

Strassenausbau bzw. als Ausweichfläche ins Auge fassen würde, wie dies auch von den Beschwerdeführern auf S. 17 der Beschwerdeschrift angetönt wird.

7. Nach Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 53 Abs. 1 VRPG ist im Beschwerdeverfahren vor Obergericht gebühren- und kostenpflichtig, wer ganz oder teilweise unterliegt oder auf dessen Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Da die Beschwerdeführer mit ihren Anträgen durchdringen, ist ihnen für das Beschwerdeverfahren keine Entscheidgebühr aufzuerlegen. Die Gerichtskasse ist anzuweisen, ihnen den Kostenvorschuss von Fr. 2'500.00 zurückzuerstatten. Weil die Beschwerdegegnerin mit ihren Begehren unterliegt, ist ihr die Entscheidgebühr aufzuerlegen. In Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2) erscheint für dieses mit zweifachem Schriftenwechsel und Beweisverfahren aufwändige Beschwerdeverfahren eine Entscheidgebühr von Fr. 5'000.-- angemessen. Nebst der Entscheidgebühr hat die unterlegene Beschwerdegegnerin nach Art. 19 Abs. 3 VRPG in Verbindung mit Abs. 1 dieser Bestimmung auch die für den Geometer aufgelaufenen Auslagen zu tragen. Der mit Rechnung vom 28. August 2020 (act. 38) von der Geoinfo AG geltend gemachte Totalbetrag von Fr. 1'640.25.-- (inkl. 7.7% MWSt.) ist ausgewiesen. Die Beschwerdegegnerin hat diesen Teilbetrag an die Gerichtskasse zu leisten, da diese die Rechnung im Sinne einer Bevorschussung beglichen hat. Der Beschwerdegegnerin werden damit gesamthaft Verfahrenskosten von Fr. 6'640.25 auferlegt. Da sich die Beigeladene nicht aktiv am Beschwerdeverfahren beteiligt hat, bleibt dieses Verfahren für sie ohne Kostenfolge.
8. Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Die Parteientschädigung geht zu lasten der unterliegenden Partei. Aus Billigkeitsgründen kann sie auch der Staats- oder Gemeindekasse auferlegt werden (Art. 59 i.V.m. Art. 24 Abs. 2 VRPG). Ausgangsgemäss ist dem Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführer zu entsprechen. Die Entschädigung setzt sich zusammen aus einem Honorar und den Barauslagen; die Mehrwertsteuer wird als Zuschlag in Rechnung gestellt (Art. 3 der Verordnung über den Anwaltstarif, AT, bGS 145.53). In Verfahren vor dem Obergericht in Verwaltungssachen wird das Honorar pauschal festgelegt (Art. 13 Abs. 1 lit. c AT) und beträgt Fr. 1'000.00 bis Fr. 10'000.00 (Art. 16 Abs. 1 AT). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens richtet sich das Honorar nach den besonderen Umständen des Falles. In Betracht fallen namentlich Art und Umfang der Bemühungen, die Schwierigkeiten des Falles sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten (Art. 17 AT). Grundsätzlich kann die mögliche Bandbreite der Honorare unterteilt werden in

- a) einfache, unterdurchschnittlich aufwändige Fälle, in denen ein Honorar von Fr. 1'000.00 bis zu Fr. 4'000.00 zu sprechen ist;
- b) mittlere Fälle, die durchschnittlich schwierige Rechts- und/oder Sachverhaltsfragen betreffen und einen durchschnittlichen Aufwand benötigten, in denen ein Honorar in der Grössenordnung von Fr. 4'000.00 bis Fr. 7'000.00 angemessen erscheint; und
- c) schwierige Fälle sowohl bezüglich Sachverhalts- und/oder Rechtsfragen, in denen überdurchschnittlich umfangreiche Eingaben notwendig waren und umfangreiche Akten zu studieren waren, was ein Honorar von Fr. 7'000.00 bis Fr. 10'000.00, bzw. in aussergewöhnlichen Fällen bis zu Fr. 15'000.00 rechtfertigt.

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass zwei Schriftenwechsel und ein Beweisverfahren inkl. Augenschein durchgeführt wurden. Dabei gilt es jedoch auch zu beachten, dass der Rechtsanwalt die Beschwerdeführer bereits im Rekurs- und erstinstanzlichen Verfahren vertreten hat. Damit ist die Entschädigung innerhalb des für die zweite Fallgruppe – mit vorliegend überdurchschnittlichem Aufwand – geltenden Rahmens von bis zu Fr. 10'000.-- festzulegen. Dem Aufwand und den Anforderungen angemessen erscheint ein Honorar in der Höhe von Fr. 6'000.--. Hinzu kommen die Barauslagen von pauschal 4% und die Mehrwertsteuer von 7.7%, was insgesamt zu einer Entschädigung von Fr. 6'720.50 zugunsten der Beschwerdeführer führt. Diese ist ausgangsgemäss der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

9. Da die Beschwerdeführer durch die Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz nachträglich in die Position der Obsiegenden gelangen, sind auch die Kosten und Entschädigungen für das vorinstanzliche Rekursverfahren entsprechend neu zu verlegen. Die Staatsgebühr wurde von der Vorinstanz auf Fr. 2'000.-- festgesetzt, was als angemessen erscheint. Diese ist nunmehr bei der Beschwerdegegnerin zu erheben. Dies gilt ebenfalls für die zugesprochene Parteientschädigung von Fr. 2'500.--, welche ausgangsgemäss ebenfalls der Beschwerdegegnerin auferlegt wird. Die Vorinstanz hat im Weiteren den Beschwerdeführern den für das Rekursverfahren erhobenen Kostenvorschuss von Fr. 800.-- zurückzuerstatten.

Das Obergericht erkennt:

1. In Gutheissung der Beschwerde von A. sowie B. werden der angefochtene Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 12. August 2019 sowie der Beschluss des Gemeinderats D. vom 3. Oktober 2018 aufgehoben.
2. Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.-- und Auslagen von Fr. 1'640.25 total somit Fr. 6.640.25, werden der C. auferlegt.
3. Die Gerichtskasse wird angewiesen, den Beschwerdeführern den Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- zurückzuerstatten.
4. Die im Rekursentscheid festgesetzte Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- wird neu bei der C. erhoben. Die Vorinstanz wird angewiesen, A. sowie B. den Kostenvorschuss von Fr. 800.-- zurückzuerstatten.
5. A. sowie B. wird eine Parteienschädigung von Fr. 6'720.50 (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen) für das Beschwerdeverfahren zugesprochen, welche der C. auferlegt wird.
6. Die C. hat A. sowie B. für das Rekursverfahren eine Parteienschädigung von Fr. 2'500.-- zu entrichten (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen).
7. **Rechtsmittel:**
Gegen dieses Urteil kann innert 30 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 82 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110). Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
8. Zustellung an die Beschwerdeführer über deren Anwalt, die Beschwerdegegnerin über deren Anwältin, die Vorinstanz, die Vorvorinstanz über deren Anwalt, die Beigeladene sowie nach Rechtskraft an die Gerichtskasse.

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Daniel Hofmann

versandt am: