



Obergericht Appenzell Ausserrhoden
4. Abteilung

Urteil vom 24. September 2020

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer Oberrichter E. Graf, P. Louis Obergerichtsschreiber D. Hofmann
Verfahren Nr.	O4V 19 43
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführer	A. vertreten durch: RA AA.
Beschwerdegegner	B.1 B.2 beide vertreten durch: RA BB.
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau
Vorvorinstanz	Gemeinderat C.
Gegenstand	Baubewilligung Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 13. September 2019

Rechtsbegehren

a) des Beschwerdeführers:

In Gutheissung der vorliegenden Beschwerde sei der Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 13. September 2019 betreffend Baubewilligung für die Verlängerung der Erschliessungsstrasse auf Parz. Nr. 001 sowie Neubau Mehrfamilienhaus auf Parz. Nr. 005, samt den drei vorangehenden Einsprache-, Bewilligungs- und Rekursentscheiden des Gemeinderats C. vom 18. September 2018 aufzuheben und es sei auf die entsprechenden Baugesuche vom 1. November bzw. 10. November 2017 nicht einzutreten bzw. sie seien abzuweisen;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

c) der Vorvorinstanz:

Die Beschwerde sei abzuweisen.

d) der Beschwerdegegner:

Die Beschwerde von A. vom 17. Oktober 2019 gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Volkswirtschaft vom 13. September 2019 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Sachverhalt

- A. B.1 und B.2 sind Grundeigentümer der Parzelle Nr. 005. Gemäss kommunalem Zonenplan Nutzung liegt die Parzelle am östlichen Bauzonenrand des Weilers F. in der Wohnzone W1.4. Sie ist unüberbaut und verfügt über keine Grundstückzufahrt. Die benachbarten überbauten Parzellen Nrn. 004, 001 und 002 werden durch eine private Erschliessungsstrasse erschlossen, welche von der Gemeindestrasse G. nordöstlich abzweigt und auf der Parzelle Nr. 001 endet. Diese Erschliessungsstrasse ist nicht ausparzelliert, sondern bildet Bestandteil der Parzellen Nrn. 003, 002 und 001.

- B. Die Grundeigentümer beabsichtigen, auf der Parzelle Nr. 005 ein Mehrfamilienhaus zu erstellen und für dessen Erschliessung die auf der Nachbarparzelle Nr. 001 endende Erschliessungsstrasse durch ein Strassenstück bis zur Parzelle Nr. 005 zu verlängern. Dazu reichten D., ehemalige Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 005, sowie die neuen Grundeigentümer B.1 und B.2 bei der Baubewilligungskommission E. je ein separates Baugesuch ein. A., Grundeigentümer der Parzelle Nr. 001, lehnte es ab, das Baugesuch betreffend die Verlängerung der Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 001 zu unterzeichnen (vgl. dazu den Situationsplan sowie den Grundriss-/Schnittplan zum Baugesuch Nr. 0001, act. 8.6.1/1). Mit Eingaben vom 11. Dezember 2017 (act. 8.1.1/5) und 19. Dezember 2017 (act. 8.2.1/8) liess er, vertreten durch RA AA., gegen die beiden Baugesuche Einsprache erheben.
- C. Mit Entscheid vom 24. Juli 2018 (act. 8.6.1/1) bewilligte die Baubewilligungskommission E. das Baugesuch betreffend die Verlängerung der Erschliessungsstrasse. Gleichzeitig wies sie die dagegen gerichtete öffentlich-rechtliche Einsprache von A. ab. Die privatrechtlichen Einspruchepunkte wurden auf den Zivilrechtsweg verwiesen. Gegen diesen Entscheid liess A., vertreten durch RA AA., mit Eingabe vom 15. August 2018 (act. 8.6.1/2) beim Gemeinderat C. Rekurs erheben mit dem Antrag, den Entscheid aufzuheben und die Einsprache gutzuheissen. Mit Entscheid vom 18. September 2018 (act. 8.6.1/6) wies der Gemeinderat C. den Rekurs ab. Ebenfalls mit Entscheid vom 18. September 2018 (act. 8.6.1/16) bewilligte der Gemeinderat C. das Baugesuch betreffend Neubau Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 005. Mit separatem Entscheid vom 18. September 2018 (act. 8.6.1/17) wies er die dagegen gerichtete Einsprache von A. ab.

- D. Gegen diese Entscheide liess A., vertreten durch RA AA., je mit separater Eingabe vom 9. Oktober 2018 (act. 8.1-2) beim Departement Bau und Volkswirtschaft Rekurs erheben, u.a. mit den Anträgen, die Entscheide aufzuheben und die betreffenden Baugesuche abzuweisen bzw. nicht darauf einzutreten. Mit verfahrensleitender Verfügung vom 30. Oktober 2018 (act. 8.3) vereinigte das Departement Bau und Volkswirtschaft die beiden Rekursverfahren.
- E. Mit Entscheid vom 13. September 2019 (act. 2.12) wies das Departement Bau und Volkswirtschaft den Rekurs ab, soweit darauf eingetreten wurde.
- F. Dagegen liess A. (im Folgenden: Beschwerdeführer), vertreten durch RA AA., mit Eingabe vom 17. Oktober 2019 (act. 1) Beschwerde beim Obergericht erheben, wobei er eingangs erwähntes Rechtsbegehren stellte.
- G. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2019 (act. 6) und 9. Dezember 2019 (act. 7) stellten der Gemeinderat C. (im Folgenden: Vorvorinstanz) sowie das Departement Bau und Volkswirtschaft (im Folgenden: Vorinstanz) oben genannte Rechtsbegehren. Mit Eingabe vom 23. Dezember 2019 (act. 11) liessen sich B.1 und B.2 (im Folgenden: Beschwerdegegner), vertreten durch RA BB., zur Beschwerde vernehmen, wobei sie oben erwähntes Rechtsbegehren stellten.
- H. Mit Schreiben vom 2. März 2020 (act. 15) liess der Beschwerdeführer unter Aufrechterhaltung der Anträge eine Replik einreichen, wozu sich die Beschwerdegegner ebenfalls unter Aufrechterhaltung der Anträge mit Duplik vom 20. April 2020 (act. 19) vernehmen liessen.
- I. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird - soweit erforderlich - in den Erwägungen näher eingegangen.

Erwägungen

1. 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. Der Beschwerdeführer ist als Adressat des angefochtenen Rekursentscheides und Partei in den vorinstanzlichen Verfahren formell beschwert. Als Eigentümer der Parzelle Nr. 001, auf welcher die strittige Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse geplant ist, ist bei ihm die erforderliche Beziehungsnähe zur Streitsache gegeben, und er ist durch den angefochtenen Rekursentscheid besonders berührt. Da auch die Form- und Fristerfordernisse erfüllt sind, ist auf die Beschwerde grundsätzlich, aber unter folgendem Vorbehalt einzutreten: Nicht einzutreten ist auf die bei den Vorinstanzen erhobenen Ausführungen und Rügen, an denen der Beschwerdeführer zwar ausdrücklich festhält, aber diese nicht in der Beschwerdeschrift selber vorträgt, sondern dafür auf die bei den Vorinstanzen eingereichte Eingaben verweist. Nach der publizierten Praxis des Obergerichts (AR GVP 24/2012, Nr. 3586) bzw. ehemaligen Verwaltungsgerichts (AR GVP 10/1998 Nr. 2168) genügt ein pauschaler Verweis auf frühere Rechtsschriften der Begründungspflicht nicht. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, in früheren Rechtsschriften nach allfälligen Rügen zu suchen. Nachfolgend wird deshalb einzig auf Rügen und Ausführungen eingetreten, welche in Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Rekursentscheid vom 13. September 2019 in der Beschwerdebegründung selber enthalten sind. Nur insofern ist die Begründungspflicht als Formerfordernis der Beschwerde erfüllt.
2. Beim Obergericht können mit Beschwerde in Verwaltungssachen grundsätzlich nur Rechtsverletzungen (inbegriffen Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung) sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden (Art. 56 VRPG). Das Obergericht hat darüber hinaus volle Überprüfungsbefugnis, soweit dies im Gesetz vorgesehen ist oder wenn sein Entscheid an eine Bundesinstanz mit unbeschränkter Überprüfungsbefugnis weitergezogen werden kann. Ein Weiterzug an eine Bundesinstanz mit voller Kognition, welche auch die Ermessenskontrolle umfasst, ist vorliegend nicht gegeben. Da eine volle Überprüfung auch nicht anderweitig gesetzlich vorgesehen ist, bleibt die Kognition des Obergerichts vorliegend auf die Rechts- und Sachverhaltskontrolle beschränkt. 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. Strittig ist unter Beachtung der in Ziff. 1 erwähnten Begründungspflicht einzig, ob im vorliegenden Fall die Baubewilligungskommission E. auf das Baugesuch betreffend die Verlängerung der Erschliessungsstrasse trotz fehlender Mitunterzeichnung des Baugesuchs durch den Beschwerdeführer hat eintreten dürfen oder nicht.
- 3.1 Die Vorinstanz kommt in Ziff. 3c des angefochtenen Entscheids zum Schluss, dass im Grundbuch eine eingetragene Grunddienstbarkeit bestehe, welche der Parzelle Nr. 005 zu Lasten der Parzelle Nr. 001 ein Fuss- und Fahrwegrecht einräume. Das strittige Baugesuch betreffend die Verlängerung der Erschliessungsstrasse sei damit vom Fuss- und Fahrwegrecht der Beschwerdegegner gedeckt, weshalb nicht in unzulässiger Weise in das Eigentum des Beschwerdeführers eingegriffen werde. Es sei nicht von vornherein auszuschliessen, dass die Beschwerdegegner befugt seien, die Verlängerung der Erschliessungsstrasse ohne die Zustimmung des Beschwerdeführers zu realisieren. Somit sei in diesem speziellen Fall die Mitunterzeichnung des Baugesuchs Nr. 0001 durch den Beschwerdeführer als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 001 nicht zwingende Voraussetzung für das Eintreten auf das Baugesuch, da die Gesuchsteller ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs besässen. Das Baugesuch sei der Berechtigung nach Art. 737 ZGB zuzurechnen. Dem Grundeigentümer sei es ohne weiteres möglich, sich auf dem zivilrechtlichen Weg Gehör zu verschaffen. Es sei nicht Aufgabe der Baubewilligungsbehörde, das behauptete Recht zur Erstellung einer Baute oder Anlage auf einem fremden Grundstück - gleich wie der Zivilrichter - im Einzelnen und endgültig zu klären.
- 3.2 Der Beschwerdeführer macht dagegen u.a. geltend, die Grundlage für die baupolizeiliche Auflage, dass ein Baugesuch durch den betroffenen Grundeigentümer zu unterzeichnen sei, liege in Art. 107 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG, bGS 721.1), wonach eine Baubewilligung nicht nur für den Gesuchstellenden sondern auch für den Grundeigentümer Gültigkeit habe. Eine solche Rechtswirkung könne eine Verfügung nur dann haben, wenn die betroffene Grundeigentümerschaft zuvor in das Verfahren involviert gewesen sei, d.h. Parteistellung gehabt habe. In einem Baubewilligungsverfahren geschehe dies dadurch, dass sich die Baubehörde nur dann mit einem Baugesuch befassen müsse, wenn der betroffene Grundeigentümer mit seiner Unterschrift (stillschweigend) Zustimmung zum Bauvorhaben und der ihn damit möglicherweise treffenden Eigentumsbeschränkung erklärt habe. Aufgrund der grammatikalischen Auslegung von Art. 47 Abs. 1 der Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) sei offensichtlich, dass sich die einleitende Floskel „In der Regel.“ nur auf danach in den lit. a) - i) einzeln aufgeführten Gesuchsunterlagen beziehe. Bei Art. 47 Abs. 1 BauV handle es sich nicht bloss um eine reine Ordnungsvorschrift. Die Vorinstanz sei nicht auf die als gefestigt zu betrachtende

Verwaltungspraxis des Kantons Appenzell A.Rh. eingegangen, wonach auf Baugesuche, die vom massgeblichen Grundeigentümer nicht unterzeichnet seien, nicht eingetreten werde. Als Ausnahmebeispiele würden dabei lediglich Stockwerkeigentümer oder Miteigentümer mit eigenem Anteil, ein Enteignungsberechtigter, ein Baurechtsausübender oder ein nachträglichen Baugesuchsteller genannt (AR GVP 9/1997 Nr.1301). Dabei handle es sich um eigentumsmäßige Sonderrechte. Anders sei es dagegen bei einer Dienstbarkeit, deren Inhalt bezüglich Eigentumsbeschränkung nicht die Klarheit der Abgegrenztheit und Selbstständigkeit wie ein eigentumsmäßiges Sonderrecht an Stockwerkeigentum besitze. Die Vorinstanz entziehe sich in unzulässiger Weise ihrer Verpflichtung, die von ihr vorgenommene Praxisänderung zu begründen. Es gehe nicht an, gestützt auf zivilrechtliche Überlegungen einen weiteren Ausnahmefall zu kreieren. Vielmehr sei der Baugesuchsteller auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, wenn er der Auffassung sei, dass die Ausführung der in Frage stehenden Bauarbeiten durch sein Dienstbarkeitsrecht abgedeckt sei.

3.3 Die Beschwerdegegner bringen dagegen u.a. vor, dass eine Baubewilligung keine neuen subjektiven Rechte verleihe, d.h. keine Rechte, welche dem Grundeigentümer nicht schon vorher zugestanden hätten. Bei der Vorschrift, wonach ein Baugesuch von der Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen sei, handle es sich um eine reine Ordnungsvorschrift zum Schutz der Baubehörden vor unnötiger Arbeit. Die vom Beschwerdeführer aufgeführten Praxis-Beispiele beträfen stets Fälle, bei denen die Baubehörden ein Baugesuch nicht hätten behandeln wollen. Das streitige Bauvorhaben halte sich strikt an den Rahmen (Lage/Breite), der sich aus dem im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeitsvertrag ergebe. Aufgrund einer vorläufigen zivilrechtlichen Beurteilung sei somit klarerweise davon auszugehen, dass die Beschwerdegegner die Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse ausführen dürften. Sie hätten offensichtlich ein schutzwürdiges Interesse. Zudem sei das Verhalten des Beschwerdeführers rechtsmissbräuchlich, da die Zufahrt zu seinem eigenen Haus nur dank des gleichen Dienstbarkeitsvertrags möglich sei.

3.4 Eine Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass einem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen (STALDER/TSCHIRKY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr (Hrsg.) Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 2.12). Entsprechend bestimmt Art. 52 BauV, dass Vorhaben bewilligt werden, wenn sie den bau- und planungsrechtlichen sowie weiteren, im Bewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entsprechen. Die Gemeindebaubehörde kann Baugesuche, welche offensichtlich gegen zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften verstossen, vorzeitig und ohne Publikation und Auflage abweisen (Art. 102 Abs. 4 BauG). Private Rechte sind dagegen grundsätzlich auf dem Zivilrechtsweg geltend zu machen und werden durch die Baubewilligung nicht berührt

(Urteil des Bundesgerichts 1C_172/2007 vom 7. März 2008 E. 4.4; vgl. auch Art. 60 Abs. 1 BauV). Gemäss Art. 47 Abs. 1 BauV sind für bewilligungspflichtige Bauvorhaben vor Baubeginn in der Regel von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer, von der Bauherrschaft und der Planverfasserin oder dem Planverfasser unterzeichnete und datierte Pläne in der vorgeschriebenen Anzahl einzureichen. Art. 47 Abs. 1 BauV verlangt damit eine schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerschaft, wenn der Gesuchsteller nicht alleine über das Baugesuch Verfügungsberechtigt ist. Die aktuelle Rechtsprechung und Mehrheit der Lehre misst der Zustimmung des Grundeigentümers nicht die Bedeutung einer Grundanforderung, sondern lediglich die einer *Ordnungsvorschrift* bei (Urteile des Bundesgerichts 1C_663/2015 vom 5. April 2016 E. 3.2 und 1C_169/2013 vom 29. Juli 2013 E. 2; Urteil VB.2012.00854 des Verwaltungsgerichts Zürich vom 21. Januar 2014 E. 3.2; Urteil VGE 21871 des Verwaltungsgerichts Bern vom 8. Juni 2004, abgedruckt in: BVR 2005 S. 130 ff.; Urteil 1009/00 des Verwaltungsgerichts Schwyz vom 26. Mai 2000 E. 2, abgedruckt in EGV-SZ 2000; Entscheid des Verwaltungsgerichts Aargau vom 27. Februar 1987, abgedruckt in: AGVE 1987 S. 230; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 368; DAVID DUSSY, in: Griffel/Liniger/Rausch/Thurnherr (Hrsg.) a.a.O., Rz. 7.102; vgl. dagegen ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., 2020, Rz. 10 zu Art. 34/34a). Die Qualifikation als Ordnungsvorschrift wird damit begründet, dass das Zustimmungserfordernis primär zugunsten der Baubehörde aufgestellt ist. Die Einholung der Unterschrift zielt darauf ab, den Behörden nutzlose Amtshandlungen zu ersparen. Es soll verhindert werden, dass eine Behörde in aufwändiger Weise Bauvorhaben materiell überprüfen muss, obwohl deren Verwirklichung am Widerstand alleinverfügungsberechtigter oder mitberechtigter Dritter scheitern könnte. Die Unterschrift soll unnötigen Verwaltungsaufwand vermeiden, bezweckt aber nicht, umstrittene private Rechte, die dem Bauvorhaben entgegen stehen könnten, im Baubewilligungsverfahren statt im dafür vorgesehenen Zivilverfahren zu überprüfen. Auf die Mitunterzeichnung kann verzichtet werden, wenn die gesuchstellende Person ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs hat (BVR 2005 S. 132). Die Baubehörde darf sich auf die Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen kann, sie muss die Verhältnisse jedoch nicht detailliert und endgültig abklären. Entscheidet sich die Baubehörde nach einer vorfrageweisen Würdigung auch ohne Vorliegen einer unterschriftlichen Zustimmung der Grundeigentümerschaft eine Beurteilung des Bauprojekts vorzunehmen, muss sie die Baubewilligung erteilen, sofern dieses dem Zweck der Nutzungszone entspricht und ihm aus den öffentlich-rechtlichen Vorschriften keine Hindernisse entgegenstehen. Diesfalls verbleibt den Verfügungsberechtigten einzig die zivilrechtliche Auseinandersetzung (Urteil des Bundesgerichts 1C_663/2015 vom 5. April 2016 E. 3.6; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ, a.a.O., S. 369 f.)

3.5 Mit Blick auf die zitierte höchstrichterliche Rechtsprechung und herrschende Lehre ist auch die in Art. 47 Abs. 1 BauV normierte schriftliche Zustimmung des Grundeigentümers als reine Ordnungsvorschrift und nicht als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Behandlung eines Baugesuchs bzw. als baupolizeiliche Auflage zu qualifizieren, was sich auch aus der Umschreibung „in der Regel“ ableiten lässt. Dies ergibt sich zudem ebenfalls daraus, dass die Unterschrift des Grundeigentümers nicht unter den formellen Voraussetzungen des Eintretens auf Baugesuche in Art. 49 Abs. 1 BauV i.V.m. Art. 102 Abs. 2 BauG aufgeführt ist.

Soweit der Beschwerdeführer auf die publizierte kantonale Verwaltungspraxis verweist, ist ihm entgegenzuhalten, da sich die erwähnten Leitentscheide im Lichte der aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung und herrschenden Lehre als überholt erweisen. Im Weiteren ist die Aufzählung der Sonderrechte in der aktuellen Auflage des Berner Baurechtskommentars, auf welchen in AR GVP 9/1997 N. 1301 verwiesen wird, nicht als abschliessend zu qualifizieren (ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Rz. 10 zu Art. 34/34a), womit kein offensichtlicher Verstoss gegen eine gefestigte Praxis seitens der Vorinstanz ersichtlich ist. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer ohnehin keinen Anspruch darauf, dass das Obergericht die Praxis einer untergeordneten Instanz befolgt, wenn es die betreffende Rechtsfrage frei überprüfen kann (BGE 146 I 105 E. 5.2.2).

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass eine Baubewilligung nach Art. 107 Abs. 1 BauG nur eine Rechtswirkung für den betroffenen Grundeigentümer haben könne, wenn er zuvor ins Baubewilligungsverfahren involviert worden sei, weshalb seine schriftliche Zustimmung notwendig sei. Diesbezüglich gilt es festzuhalten, dass der Beschwerdeführer durch seine Verweigerung der Unterschrift Kenntnis vom Baubewilligungsverfahren hatte, gegen das Bauvorhaben Einsprache erheben liess (act. 8.2.1/8) und ihm der Bau- und Einspracheentscheid (act. 8.6.1/1) eröffnet wurde. Die Parteistellung des Beschwerdeführers wurde damit im vorliegenden Verfahren ohne Weiteres gewahrt. Dem Interesse des Grundeigentümers, nicht durch eine erteilte Baubewilligung beeinträchtigt zu werden, kommt der kantonale Verordnungsgeber zudem in effizienter Weise entgegen, indem während eines allfälligen Vermittlungsverfahrens nicht mit dem Bau begonnen werden darf und das Zivilgericht den Baubeginn bis zur rechtskräftigen Erledigung der Klage untersagen kann (Art. 60 Abs. 2 BauV). Damit ergibt sich aus Art. 47 Abs. 1 BauV grundsätzlich keine Verpflichtung der Baubehörde, die Einwilligung der Grundeigentümerschaft einzuholen, um ein Baugesuch zu behandeln, sofern die Baugesuchsteller ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuchs nachweisen.

Nachfolgend gilt es demzufolge zu prüfen, ob die Baubewilligungskommission E. im vorliegenden Fall für die Behandlung des Baugesuchs betreffend die geplante Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 001 auf die Zustimmung des Beschwerdeführers verzichten konnte.

3.6 Im Grundbuch ist zugunsten der Parzelle Nr. 006 (heute Nr. 005) der Beschwerdegegner und zu Lasten der Parzelle Nr. 001 des Beschwerdeführers ein ungehindertes Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen. Die Strassenbreite hat 4 m zu betragen und bezüglich der Situation wird auf die Mutation Nr. 007 verwiesen (vgl. öffentlich beurkundeter Kaufvertrag mit Neuerrichtung von Dienstbarkeiten vom 30. Mai 1964, act. 12.2). Gegenstand des strittigen Bauvorhabens bildet die Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse um durchschnittlich rund 8 m und einer Breite von 3.25 m, um die berechnete Parzelle Nr. 005 mit der bestehenden Erschliessungsstrasse zu verbinden. Gemäss dem Situationsplan zum Baugesuch Nr. 0001 (act. 8.6.1/1) hält das geplante Strassenstück die Lage der auf dem Situationsplan Mutation Nr. 007 skizzierten Erschliessungsstrasse ein. Durch die vorgesehene Breite von 3.25 m wird die im Dienstbarkeitsvertrag festgelegte Breite von 4 m zudem nicht überschritten. Somit ergeben sich aus den Akten keine Anhaltspunkte, dass das geplante Strassenstück nicht mit dem bestehenden Fuss- und Fahrwegrecht vereinbar ist bzw. dieses überdehnt wird. In Bezug auf die vorgesehene Strassenbreite kann zudem auf Ziff. 4d des angefochtenen Entscheids verwiesen werden, wo die Vorinstanz plausibel festgestellt hat, dass die geplante Verlängerung den Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung ohne Weiteres genügen wird, was vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird. Aufgrund des bestehenden Fuss- und Fahrwegrechts erscheint es daher vertretbar, anzunehmen, dass die Beschwerdegegner ein schutzwürdiges Interesse an der Behandlung des Baugesuchs haben, womit die Baubewilligungskommission E. mit der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens nicht Hand zu einem Verfahren geboten hat, welches von vornherein geeignet wäre, die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers zu verletzen. Infolgedessen ist es der Gemeindebaubehörde frei gestanden, das Bauvorhaben trotz fehlender Zustimmung des Grundeigentümers zu überprüfen, die Bewilligung in Nachachtung von Art. 52 BauV zu erteilen und den Beschwerdeführer auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Aus dem Umstand, dass der Beschwerdeführer dem Bauvorhaben nicht nach Art. 47 Abs. 1 BauV zugestimmt hat, lässt sich damit keine Rechtswidrigkeit der erteilten Baubewilligung begründen. Insofern erübrigt es sich, zu prüfen, ob das Verhalten des Beschwerdeführers zudem als rechtsmissbräuchlich einzustufen ist.

3.7 Zusammenfassend ist damit in Übereinstimmung mit der Vorinstanz nicht zu beanstanden, dass die Baubewilligungskommission E. das Baugesuch betreffend die Verlängerung der

Erschliessungsstrasse trotz fehlender Unterschrift des Beschwerdeführers behandelt und diesen auf den Zivilrechtsweg verwiesen hat. Die Beschwerde ist infolgedessen abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

4. 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. Dem Beschwerdeführer ist ausgangsgemäss eine Entscheidgebühr aufzuerlegen, wobei eine Gebühr von Fr. 2'500.-- als angemessen erscheint (Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen, bGS 233.2). Der Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- ist anzurechnen.

5.

- 5.1 Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für die notwendigen Kosten und Auslagen. 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.-- bis Fr. 10'000.-- (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.-- bis zu Fr. 4'000.-- 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.-- bis Fr. 7'000.-- 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.-- bis Fr. 10'000.--, bzw. in aussergewöhnlichen Fällen bis zu Fr. 15'000.-- rechtfertigt.

- 5.2 RA BB., welcher die Beschwerdegegner im vorliegenden Beschwerdeverfahren vertrat, hat keine Kostennote eingereicht. Vorliegend ist die Entschädigung innerhalb des für die erste Fallgruppe - mit einfachen Rechtsfragen und unterdurchschnittlichem Aufwand - geltenden Rahmens von bis zu Fr. 4'000.-- festzulegen, wobei zu beachten ist, dass RA BB. die

Beschwerdegegner bereits in den vorinstanzlichen Verfahren vertrat. Dem Aufwand und den Anforderungen angemessen erscheint daher ein Honorar in der Höhe von Fr. 3'000.--. Hinzu kommen die Barauslagen von pauschal 4% und die Mehrwertsteuer von 7.7%, was insgesamt zu einer Entschädigung von Fr. 3'360.20 zugunsten der Beschwerdegegner führt. Diese ist ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

Das Obergericht erkennt:

1. Die Beschwerde von A. wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Dem Beschwerdeführer wird eine Entscheidgebühr von Fr. 2'500.-- auferlegt. Der Kostenvorschuss von Fr. 2'500.-- wird angerechnet.
3. Den Beschwerdegegnern wird zulasten des Beschwerdeführers eine Parteientschädigung von Fr. 3'360.20 (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen) zugesprochen.
4. **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).
5. Zustellung an den Beschwerdeführer über dessen Anwalt, die Beschwerdegegnern über deren Anwalt, die Vorinstanz, die Vorvorinstanz sowie und 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: 29. September 2020