

Obergericht Appenzell Ausserrhoden

4. Abteilung

Urteil vom 21. Dezember 2017

Mitwirkende	Obergerichtspräsident E. Zingg Oberrichterinnen D. Cadosch Autolitano, M. Gasser Aebischer, Oberrichter E. Graf, P. Louis a.o. Obergerichtsschreiber T. Bienz
Verfahren Nr.	O4V 16 11
Sitzungsort	Trogen
Beschwerdeführerin	A ____ vertreten durch: RA AA____
Vorinstanz	Departement Bau und Volkswirtschaft , Kasernenstrasse 17a, 9102 Herisau Gemeinderat B ____ vertreten durch: RA BB____
Beschwerdegegner	C ____ vertreten durch: RA CC____
Gegenstand	Gesuch um Mitbenützung D ____ strasse, B ____

Rechtsbegehren

(je unverändert gemäss den Eingaben im Verfahren O4V 14 13)

a) der Beschwerdeführerin:

1. Der Entscheid des Departements Bau und Umwelt vom 7. Mai 2014 sei aufzuheben.
2. Das Gesuch der Beschwerdegegner um Mitbenützung nach Art. 66 BauG vom 9. September 2013 sei abzuweisen.
- 2.1 Eventualanträge (S. 18/19, Ziff. 36-38, zusammengefasst): Sollte das Gericht davon ausgehen, dass die Behauptungen zur Unterschutzstellung bzw. zur Flurgenossenschaft oder zur Anwendbarkeit von Art. 67 Abs. 6 StrG Gegenstand des Verfahrens bilden, sei der Beschwerdeführerin das rechtliche Gehör hierzu einzuräumen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich MwSt-Zuschlag.

b) der Vorinstanz:

Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

c) der Beschwerdegegner:

1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.
(Verfahrensantrag: Der Beschwerde sei bezüglich Ziff. 3 des Rekursentscheides vom 7. Mai 2014 die aufschiebende Wirkung dahingehend zu entziehen, dass die Beschwerdegegner und Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. 001 ermächtigt werden, die bestehende Strasse auf der nördlichen Seite der Grundstücke Parz. 002 und 003 als Erschliessungsanlage mitzubedenützen).

d) des Gemeinderates B___:

(lässt ausdrücklich auf Antragstellung und Stellungnahme verzichten)

Sachverhalt

- A. Das Grundstück Nr. 001 im Miteigentum von C1___ und C2___, B___, liegt an einem Südhang und ist mit einem Wohnhaus überbaut, das von unten bzw. Süden her über einen Fussweg und Treppen ab der D___strasse zugänglich ist, die am Hangfuss über die genannte Parzelle führen. Trotz eines fehlenden Eintrages eines Fahrrechts als Last (auf Parzellen Nr. 002) oder überhaupt (auf der benachbarten Parzelle Nr. 003) konnten der

frühere Eigentümer der östlich an jene angrenzenden Parzelle Nr. 001 (Dr. E___) und dessen Rechtsvorgänger zusätzlich ein Fahrrecht ungehindert ausüben (während rund 100 Jahren), das ihnen die Zufahrt horizontal von Westen her über die Parzellen 002 und 003 via die obere D___strasse bis zu ihrem Wohnhaus erlaubte. Ab dem Jahre 2007 stellte der Vater der heutigen Eigentümerin (F___) die Tolerierung dieser Zufahrt zunehmend in Frage und mit Schreiben vom 14. August 2013 liess A___ als aktuelle Eigentümerin der Parzellen 002 und 003 dem Ehepaar C1___ und C2___ mitteilen, dass ihnen ab dem 16. September 2013 das bislang geduldete Befahren und Betreten ihrer Grundstücke verboten sei.

- B. Mit Gesuch vom 9. September 2013 liessen C1___ und C2___ beim Gemeinderat B___ ein Gesuch um Mitbenützung der auf Parz. 002 und 003 bestehenden Zufahrt gestützt auf Art. 66 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, fortan BauG; bGS 721.1) stellen. Ferner ersuchten sie den Gemeinderat, für dieses Mitbenützungsrecht habe er eine Entschädigung vorzuschlagen und die Ermächtigung zur Mitbenützung sei superprovisorisch zu verfügen (ohne vorgängige Anhörung der vom Gesuch betroffenen Eigentümerin), eventualiter im Rahmen einer vorsorglichen Massnahme.

Mit Entscheid vom 16. Oktober 2013 wies der Gemeinderat B___ dieses Gesuch von C1___ und C2___ vollumfänglich ab. Der Gemeinderat hielt gestützt auf Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG im Wesentlichen dafür, die Erschliessung des gesuchstellerischen Grundstücks (001) sei auf anderem Weg als über die Zufahrt von Westen her zumutbar und zweckmässig. Das Grundstück der Gesuchsteller sei seit langem überbaut und im südlichen Randbereich der Parzelle führe die D___strasse als bestehende Erschliessungsanlage über diese Parzelle. Die Parzelle 001 gelte daher im baurechtlichen Sinne als erschlossen. Wie der Grundeigentümer bzw. Gesuchsteller die grundstücksinterne Erschliessung bewerkstellige, sei weder eine Frage der planungs- bzw. baurechtlichen Erschliessung noch der kommunalen Erschliessungspflicht. Da es der Voraussetzung gemäss lit. b fehle, könne offen bleiben, ob die weiteren Voraussetzungen nach lit. a (raumplanerische Zweckmässigkeit) und lit. c (Zumutbarkeit für das belastete Grundstück) erfüllt seien. Gegen diesen Entscheid liessen C1___ und C2___ mit Eingabe vom 4. November 2013 Rekurs beim Departement Bau und Umwelt (fortan DBU) erheben mit den Anträgen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und sie seien gestützt auf Art. 66 BauG zu ermächtigen, die bestehende Erschliessungsanlage auf den Parzellen 002 und 003 im Eigentum von A___ mitzubedenutzen.

Mit Entscheid vom 7. Mai 2014 hiess das DBU diesen Rekurs im Sinne der Erwägungen gut und ordnete an, dass die Mitbenützung der bestehenden Strasse auf der nördlichen Seite der Parzellen 002 und 003 im Grundbuch anzumerken sei. Der Unterhalt obliege den Rekurrenten und der Rekursgegnerin zu gleichen Teilen. Zur Begründung hielt das DBU im Wesentlichen dafür, dass auf das Gesuch C1___ und C2___ Art. 66 BauG als öffentlich-

rechtliches Institut anwendbar sei, dass das DBU zu dessen Anwendung zuständig sei und dass das zivilrechtliche Notwegrecht nach Art. 694 ZGB erst subsidiär zur Anwendung käme. Unter Hinweis auf Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG hielt das DBU fest, die während annähernd 100 Jahren von den jeweiligen Eigentümern der Parzelle 001 genutzte Zufahrt von Westen her sei zum heutigen Zeitpunkt infolge fehlender Grundbucheinträge nicht rechtlich gesichert, womit das betreffende Grundstück als nicht genügend erschlossen zu qualifizieren sei. Entgegen der Auffassung des Gemeinderates B___ vermöge daran die D___strasse nichts zu ändern. Zwar führe die D___strasse im südlichen Randbereich über die rekurrentische Parzelle 001, aber der Augenschein habe ergeben, dass das Wohnhaus der Rekurrenten wohl über die nötigen Werkleitungen verfüge, aber hinsichtlich der Zufahrt sei es nicht hinreichend erschlossen, da eine allfällige Erschliessung direkt ab der D___strasse weder Art. 19 RPG noch Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG genüge: Wegen der Abgrenzung durch die 1m hohe Mauer, der Entfernung des Wohngebäudes zur D___strasse und angesichts der schmalen Treppe im steilen Hang und dem beträchtlichen Höhenunterschied genüge die D___strasse für die betreffende Nutzung der Parzelle 001 nicht als hinreichende Zufahrt. Insbesondere als Zugang zur Wohnstätte der Künstlerfamilie sowie für ältere oder gehbehinderte Menschen und Rollstuhlfahrer genüge dieser Treppenzugang nicht. Nach der Praxis des Bundesgerichts seien beschwerliche lange Treppenwege in Wohngebieten als ungenügende Verbindung zu einer öffentlichen Strasse einzustufen, namentlich wenn diese nur über 90 Treppenstufen erreichbar seien (BGE 131 II 72, E. 3.4 und 136 III 130 E. 5.4). Die D___strasse sei mit einer Breite von etwas mehr als 3m so schmal, dass im Bereich der Parzelle 001 keine Fahrzeuge kreuzen könnten, und es somit nicht möglich wäre, ein Fahrzeug nur vorübergehend abzustellen. Andernfalls wäre die Zugänglichkeit für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste wie Feuerwehr und Krankenwagen nicht mehr gegeben. Das Grundstück sei ferner auch deshalb nicht erschlossen, weil ein Ausbau angesichts der Hanglage negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild hätte. In Anbetracht der topographischen Verhältnisse und der Bedürfnisse der Rekurrenten mangle es derzeit der Parzelle 001 an einer hinreichenden und rechtlich gesicherten Zufahrt. In der Folge bejahte das DBU das Mitbenützungsrecht gestützt auf Art. 66 BauG, namentlich weil im Rahmen einer 2005 auf Parzelle 003 bewilligten Garage auf deren Dach auch Autoabstellplätze bewilligt worden seien, in welche nur über die bestehende Zufahrt im Norden der Parzellen 002 und 003 zugefahren werden könne. Daher bestehe seitens der Eigentümerin dieser beiden Parzellen nach wie vor ein Mitbenützungsinteresse an dieser Zufahrt und eine Mitbenutzung im Sinne von Art. 66 BauG sei gegeben. Die Mitbenutzung der Zufahrt auch durch die Gesuchsteller sei mit Blick auf eine haushälterische Bodennutzung raumplanerisch zweckmässig im Sinne von Abs. 1 lit. a dieser Bestimmung. Dass eine Erschliessung auf anderem Weg nach lit. b dieser Bestimmung nicht zumutbar und nicht

zweckmässig wäre, bejaht das DBU mit folgender Begründung: Am Augenschein habe sich gezeigt, dass der Bau einer hinreichenden Zufahrt von Süden her aufgrund der Hanglage nicht möglich sei. Der Bau von Parkplätzen oder sogar einer Garage mit Liftzugang sei für die bestimmungsmässige Nutzung der Parzelle 001 nicht als zweckmässig zu betrachten, da die Gesuchsteller auf eine Zufahrt bis zu ihrem Haus angewiesen seien. Es sei zweifelhaft, ob ein allfälliges Bauvorhaben (Garage, Abstellplätze) an dieser Hanglage überhaupt umsetzbar wäre, denn es befinde sich mindestens ein Drittel der Parzelle 001 in einer Gefahrenzone. Unabhängig von der Realisierbarkeit sei aber davon auszugehen, dass ein solches Bauvorhaben mit so hohen Kosten verbunden wäre, dass diese in keinem Verhältnis mehr stünden. Es sei weder zumutbar noch zweckmässig in ein bestehendes und funktionierendes Erschliessungskonzept einzugreifen, welches während annähernd 100 Jahren mit der Zufahrt von Westen her bestanden habe, um nun stattdessen ein aufwendiges Erschliessungsverfahren einzuleiten. Zudem bestehe die Zufahrt von Westen her nach wie vor, und der Umstand, dass das 1913 eingeräumte Fahr- und Wegrecht nicht auch als Last auf den Parzellen der Rekursgegnerin eingetragen wurde, sei als ein Versehen einzustufen. Die Alternativerschliessung von Süden her direkt ab der D___strasse erfordere zusätzliche Baumassnahmen und sei für die Gesuchsteller weder zumutbar noch zweckmässig. Dass die Mitbenützung der Zufahrt von Westen her auch im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. c BauG für die betroffene Grundeigentümerin zumutbar sei, leitete das DBU daraus ab, dass damit für diese keine neue Situation geschaffen werde, sondern es gehe um die Aufrechterhaltung einer jahrelang geduldeten und auch benutzten Durchfahrtsmöglichkeit. Dazu sei das asphaltierte Strässchen bestens geeignet. Aus den Fotos, mit denen die neue Nutzung der Zufahrt als Kinderspielplatz und Liegeplatz dokumentiert wurde, lasse sich erkennen, dass durch das Befahren der Zufahrt keine unzumutbare Situation entstehe oder jemals bestanden habe. Zudem sei festzustellen, dass mit dem Garagenbau auf dessen Dach nicht ein Kinderspielplatz, sondern eine Parkierungsfläche bewilligt worden sei. Schliesslich sei davon auszugehen, dass die Gesuchsteller im Vergleich zu den Jahren zuvor keinen erheblichen Mehrverkehr verursachen würden. Das DBU bewilligte die Mitbenützung und auferlegte den Unterhalt, inklusive Schneebruch, je zur Hälfte den beiden Parteien. Ferner hielt das DBU dafür, dass für den Fall eines Dahinfallens des Mitbenützungsinteresses bei der belasteten Grundeigentümerin die Mitbenützung auch gestützt auf Art. 67 Abs. 6 des Strassengesetzes (StrG, bGS 731.11) zu bewilligen wäre.

- C. Gegen diesen Entscheid liess A___ mit Eingabe vom 10. Juni 2014 Beschwerde bei der verwaltungsgerichtlichen Abteilung des Obergerichts erheben und die eingangs erwähnten Begehren stellen. Die vom DBU bejahte raumplanerische Zweckmässigkeit einer Mitbenützung der Zufahrt von Westen her bestritt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen

damit, dass das öffentliche Interesse sich vorab am Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens als zentrales Ziel der Raumplanung zu orientieren habe. Dazu gehöre insbesondere das Anliegen der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet und das damit verbundene Konzentrationsprinzip. Vorgaben betreffend der konkreten grundstücksinternen baulichen Ausgestaltung gehörten nicht zu den im öffentlichen Interesse liegenden Aufgaben und Zielsetzung des Raumplanungsrechts. Daher bestehe für die Mitbenutzung der Zufahrt über ihre benachbarten Grundstücke weder ein öffentliches Interesse noch sei dies raumplanerisch zweckmässig oder habe sie dies zu dulden. Dass die Erschliessung auf anderem Weg bzw. von Süden her nicht zumutbar und nicht zweckmässig sein soll, wird von der Beschwerdeführerin damit bestritten, dass die Parzelle 001 - wie schon vom Gemeinderat erkannt - durch die bestehende, auf diese Parzelle führende D___strasse erschlossen sei. Denn für eine nach Art. 19 Abs. 1 RPG hinreichende Erschliessung genüge, dass die Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen herauführe, wogegen diese aber nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen auf dem Grundstück befindlichen Gebäude hinführen müsse. Dem Erfordernis der Erschliessung sei Genüge getan, sobald 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 könnten (vgl. u.a. Urteil BGer 1C_290/2011, E. 3.1). Eine unmittelbare Zufahrt direkt vor die Haustüre sei gerade nicht erforderlich (BGE 136 III 130, E. 5.4.2). Die grundstücksinterne Hauszufahrt als Verbindungsstück zwischen einer herauführenden Zufahrtsstrasse und dem betreffenden Gebäude sei gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht Bestandteil von Art. 19 Abs. 1 RPG (u.a. Urteil 1C_271/2011 E. 3.2.2). Deshalb könne auch deren Ausgestaltung für die Erschliessung des Baugrundstücks nicht massgebend sein. Das DBU erkenne sodann, dass die von ihr zitierte Rechtsprechung, wonach beschwerliche ca. 50 m lange Treppenwege in Wohngebieten als unmittelbare Verbindung zwischen der öffentlichen Strasse und dem überbauten Grundstück eine ungenügende Erschliessung darstellen würden, vorliegend nicht einschlägig sei. Beim Fussweg ab der D___strasse handle es sich nicht um die unmittelbare Verbindung zwischen einer öffentlichen Strasse und dem überbauten Grundstück, sondern vielmehr um einen Weg auf der überbauten Parzelle 001 selber zum Hauseingang. Dessen parzelleninterne Ausgestaltung beschlage die baurechtliche Erschliessungspflicht weder nach BauG noch RPG. Daher könne auch die 1m hohe Mauer entlang der D___strasse nicht als Hindernis für eine genügende Erschliessung von Süden her in Betracht fallen. Dabei handle es sich bloss um eine grundstücksinterne Abgrenzung zur D___strasse. Mit einer Auswahl von Fotos weist die Beschwerdeführerin auf eine Vielzahl von Bauten an Hanglagen in B___ hin, welche nicht als erschlossen im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG und 95 Abs. 3 BauG zu gelten hätten, wenn man der Auffassung des DBU folgen wollte. Indem das DBU die Parzelle 001 durch die D___strasse als nicht

genügend erschlossen qualifiziere, verletze dieses die genannten Bestimmungen des Bundes- und des kantonalen Rechts. Die Beschwerdeführerin lässt ferner bestreiten, dass eine andere Erschliessung der Parzelle 001 als durch Mitbenutzung ihrer Parzellen 002 und 003 für die Beschwerdegegner unzumutbar und unzweckmässig sei. Denn eine Zufahrt ab der D___strasse zum Haus Assek. Nr. 004 sei technisch durchaus möglich. Auch treffe nicht zu, dass der Bau von Parkplätzen oder einer Garage mit Liftzugang für die bestimmungsgemässe Nutzung der Parzelle 001 nicht zweckmässig wäre. Das DBU habe diesen Schluss nur gerade daraus geschlossen, dass der Beschwerdegegner glaubhaft gemacht habe, dass er als Künstler schwere Gegenstände wie Holz und Steine zu seinem Haus transportieren müsse und die Beschwerdegegnerin zur Betreuung von alten Menschen im Haus vor allem im Winter auf eine Zufahrt bis zu ihrem Haus angewiesen sei. Damit werde übersehen, dass die Beschwerdegegner dieses Haus in Kenntnis der nicht gesicherten Zufahrt gekauft haben und somit in Kenntnis davon, dass dieses für ihre Zwecke ungeeignet sei (Edition des öffentlich beurkundeten Kaufvertrages). Im Übrigen habe Dr. E___ als Voreigentümer im Haus während Jahren eine Praxis für Psychiatrie geführt, wobei jeweils alle seine Patienten über den Fussweg von Süden her ab der D___strasse zum Haus gelangt seien - ohne je über die beiden Parzellen der Beschwerdeführerin zuzufahren. Die Feststellung des DBU, dass ein Anhalten auf der D___strasse im Bereich der Parzelle 001 nicht möglich sei, ohne andere Strassenbenützer zu behindern, werde obsolet, sobald nach dem Bau von Parkplätzen oder einer Garage auf Parzelle 001 kein Anhalten und Anfahren mehr notwendig sein werde. Soweit die Beschwerdegegner für Unterhalts- und Renovationsarbeiten die Zufahrt über die Parzellen 002 und 003 für unabdingbar hielten, sei eine vorübergehende Sperrung der D___strasse zulässig, weil dann die Zufahrt zur oberen D___strasse immer noch alternativ über den Strassenzweig von Südwesten her möglich bleibe. Im Übrigen weise das Asphaltsträsschen über ihre zwei Parzellen ohnehin eine zu geringe Breite auf, um mit grösseren Fahrzeugen zum Haus Assek. Nr. 004 zufahren zu können. Unter diesen Umständen sei der Bau von Parkplätzen oder einer Garage für die bestimmungsgemässe Nutzung des Wohnhauses auf Parzelle 001 durchaus zweckmässig. Ferner wird die Annahme des DBU bestritten, dass die Kosten für den Bau von Parkplätzen oder einer Garage mit Liftzugang unzumutbar hoch wären. Die Beschwerdeführerin verweist auf die Angaben der Beschwerdegegner in ihrer Rekurseingabe, wonach die von ihnen eingeholten Offerten für den Bau von zwei Parkplätzen und entsprechenden Hangsicherungsmassnahmen auf der Südseite Kosten zwischen Fr. 70'000 bis Fr. 100'000 ergeben hätten. Ferner habe ihre Mitteilung an die Rechtsvorgänger und ans Grundbuch, dass man den Käufern und heutigen Beschwerdegegnern die Zufahrt von Westen her nicht mehr gewähren werde, am 26. November 2012 nicht nur zu einer Verschiebung der Beurkundung, sondern auch zu einer Kaufpreisminderung im Betrag von Fr. 200'000

geführt. Unter diesen Umständen sei die Vorinstanz, welche dazu keinerlei Abklärungen getroffen habe, unzutreffend davon ausgegangen, es entstünden den Beschwerdegegnern durch das Erstellen von Parkplätzen im Süden unzumutbar hohe Kosten, welche angeblich in keinem Verhältnis mehr stünden. Von einer Unzumutbarkeit der Erschliessung auf anderem Weg im Sinne von Art. 66 Abs. lit. b BauG könne daher keine Rede sein. Das Gesuch um Mitbenutzung erscheine sogar als rechtsmissbräuchlich: Da die Beschwerdegegner durch das Einholen von Offerten und das Erwirken der erwähnten Kaufpreisreduktion sich rechtzeitig mit der anderweitigen Erschliessung befasst hätten, könne nicht von einem plötzlichen Entzug einer zuvor nur auf Zusehen hin gewährten Zufahrtsmöglichkeit gesprochen werden. Als betroffene Grundeigentümerin habe sie sich ihrerseits darauf verlassen dürfen, dass im Grundbuch für ihre beiden Parzellen keine belastenden Dienstbarkeiten eingetragen seien. Sie müsse sich daher keineswegs ein blosses Versehen bei der Abparzellierung entgegenhalten lassen. Unter Hinweis darauf, dass sie die Zufahrt inzwischen als Kinderspielplatz, für ein Schwimmbecken und als Liegeplatz umgenutzt habe, hält die Beschwerdeführerin dafür, dass ihr das weitere Dulden einer Zufahrt auf ihrem dadurch belasteten Grundeigentum unzumutbar sei. Auf die weiteren Rügen - namentlich betreffend der bestrittenen Unterschützstellung der Parz. 001 - wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten.

- D. Das DBU und die Beschwerdegegner stellten in ihren Vernehmlassungen die eingangs erwähnten Begehren und hielten im Wesentlichen an ihren bisherigen Standpunkten fest. Die Beschwerdegegner beantragten überdies Abweisung des Antrages der Beschwerdeführer, es sei eine Expertise zur technischen Machbarkeit einer Zufahrt von Süden her einzuholen. Eine solche Expertise verursache lediglich unnötige Unkosten und ziehe das Verfahren unnötig in die Länge. Stattdessen sei auf das Fachwissen des am vorinstanzlichen Augenscheins anwesenden Baudirektors abzustellen, welcher als Ingenieur festgestellt habe, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse an dieser Hanglage der Bau einer neuen Zufahrt nicht möglich sei. Die Beschwerdegegner bestreiten, sie hätten im Zeitpunkt des Kaufes ihrer Liegenschaft Kenntnis davon gehabt, dass die strittige Zufahrt von Westen her rechtlich nicht gesichert sei. Weil das Wohnhaus in der Wohnzone liege und darin auch nichtstörende Betriebe zulässig seien, spreche nichts dagegen, dass er als Künstler in seinem Haus (Assek. Nr. 004) einer künstlerischen Tätigkeit nachgehe und dass er und seine Ehefrau (zur Betreuung älterer Menschen im selben Haus) vor allem im Winter auf eine Zufahrt angewiesen seien. Dass die Patienten ihres Rechtsvorgängers (Dr. E___) nicht über die Parzellen der Beschwerdeführerin zugefahren seien, wird ebenfalls bestritten und im Übrigen handle es sich beim Kundenkreis von C2___ um eine andere Klientel als bei jenem von Dr. E___. Der Bau von Parkplätzen oder einer Garage für die bestimmungsgemässe Nutzung ihres Hauses sei

nicht als zweckmässig zu betrachten und wäre, selbst wenn dies bautechnisch realisierbar wäre, so oder so mit unverhältnismässig hohen, ihnen nicht zumutbaren Kosten verbunden. Auf die weiteren Vorbringen der Beschwerdegegner und jene des DBU wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten.

- E. In der Folge wurde von der Gerichtsleitung der von der Beschwerdeführerin zur Edition beantragte Kaufvertrag für die Parzelle 001 vom 11.1.2013 wie folgt zu den Akten genommen: Nachdem die Beschwerdegegner sich gegen eine Offenlegung dieses Kaufvertrages mit der Begründung wandten, es handle sich dabei um eine private Angelegenheit, wurde der Vertrag mit verfahrensleitender Verfügung vom 3. September 2014 in Abwägung der berührten Interessen den Beteiligten nur teilweise (Seiten 3 und 6) und damit insbesondere ohne Kaufpreis zugänglich gemacht.
- F. In der Folge verzichteten die Beteiligten mit Replik und Duplik oder stillschweigend (Gemeinderat) auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Auf diese Eingaben, wie auch auf die unaufgefordert eingegangene weitere Eingabe der Beschwerdeführerin (vom 10.12.2014) wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten.
- G. Mit Zwischenentscheid vom 9. September 2014 wies der Instruktionsrichter das Begehren um Entzug der aufschiebenden Wirkung bzw. um vorsorgliche Ermächtigung zur Mitbenutzung der Zufahrt über die Parzellen 001 und 003 ab. Mit der Vorladung zum Augenschein wurde den anwaltlich vertretenen Parteien der Beizug des Baureglements der Gemeinde B____ (fortan BauR) angezeigt; ferner wurde ihnen das öffentlich aufgelegte Strassenverzeichnis und eine Aktennotiz als Beilage zur Kenntnis gebracht. Die anwaltlich vertretenen Parteien haben in der Folge auf eine Stellungnahme dazu verzichtet. Die D____strasse ist im Strassenverzeichnis nicht aufgeführt, weil es sich nach Auskunft des Gemeindeingenieurs um eine Strasse ohne öffentliche Widmung zum Gemeingebrauch handle. Gemäss Edikt zur Abstimmung über das kommunale Strassenreglement (vom 18. Mai 2014) untersteht die D____strasse deshalb nicht dem Strassengesetz, sondern dem Baugesetz.
- H. Für den 25. März 2015 wurden die Parteien zu einem Augenschein an Ort und Stelle vorgeladen, an dem auch das Gericht in vollständiger Besetzung teilnahm. Nach damaliger Praxis hat das Obergericht gleichentags sein Urteil gefällt, und deshalb das Ergebnis des Augenscheines direkt im begründeten Urteil (unter lit. H) in den wesentlichen Zügen wie folgt festgehalten: "Die im Süden über Parzelle 001 führende D____strasse weist eine Fahrbahnbreite von durchwegs mindestens 3m auf und diese kann insbesondere auch von Lastwagen einspurig befahren werden. Weil die D____strasse sowohl im Südwesten als

auch im Nordosten je durch einen Bahnübergang ans Kantonsstrassennetz angeschlossen ist, kann der einspurig befahrbare Teil der D___strasse in beide Richtungen befahren werden (kein Wenden erforderlich). Ferner bestätigte sich der aus den im Recht liegenden Plänen ersichtliche Sachverhalt, dass bei Gegenverkehr beim Abzweiger in die obere D___strasse sowie beim Bahnübergang im Nordosten auf Sicht angehalten werden kann, um Gegenverkehr auf der einspurigen Fahrbahn der D___strasse abzuwarten und passieren zu lassen (eine weitere Ausweichstelle befindet sich im Südwesten der D___strasse auf Parzelle 005). Entlang der D___strasse besteht auf Parzelle 006 eine Parkbucht und auf Parzelle 005 die erwähnte Ausweichstelle, welche je hangseitig Stützmauern aufweisen; diese beiden Erschliessungsanlagen wurden nach den unbestrittenen Angaben des Gemeindevertreters erst vor kurzem so bewilligt. Auf Parzelle 003 konnte an der Grenze zu Parzelle 001 ferner eine weitere, auch unbestritten so bewilligte Stützmauer mit einer Höhe bis zu 2.0m festgestellt werden. Auf Parzelle 001 der Beschwerdegegner bestehen am Hang ebenfalls mehrere Stützmauern, welche allerdings unter dem hochstämmigen Baumbewuchs derzeit schlecht einsehbar sind. Ferner hat sich gezeigt, dass auch die Zufahrt im Norden der Parzellen 002 und 003 bis praktisch an die Grenze zu Parzelle 001 entlang einer horizontalen, rund 1.80m hohen Betonstützmauer verläuft, welche unbestritten so bewilligt wurde. Diese Zufahrt besteht als einspurig befahrbare Teerfläche, welche im Grenzbereich zu Parzelle 001 derzeit abgesperrt bzw. unterbrochen ist. Diese Zufahrt weist auf Parzelle 003 teils nur eine Breite von 2.90m auf und erweitert sich erst unter Einbezug auch der Parzelle 291 bis zur hangseitigen Stützmauer auf eine Breite bis total 3.60m (die Mitbenutzung der Parzelle 291 war nicht Bestandteil des alten Fahrrechts und ist auch aktuell nicht beantragt). Die engste befahrbare Stelle dieser Zufahrt wurde auf Parzelle 002 im Grenzbereich zur Parzelle 293 festgestellt, da dort die Zufahrt durch eine Treppe und die Hausecke (Assek. Nr. 007) auf eine minimale Breite von 2.55m verengt wird. Weil um diese Hausecke in die Zufahrt eingebogen werden muss und weil vor der hangseitigen Stützmauer ein steiles, gepflastertes Bord den befahrbaren Radius zusätzlich verkleinert, kann dort mit einem heute bis zu 2.5m breiten, normallangen Lastwagen nicht eingebogen werden. Hingegen ist ein Einbiegen und Befahren dieser Zufahrt mit PW und Lieferwagen auf der ganzen Länge bis zur Absperrung an der Grenze zu Parzelle 001 möglich. Auf Parzelle 001 konnten als Fortsetzung dieser (derzeit gesperrten) Westzufahrt zwei geteerte Fahrspuren festgestellt werden. Das Wenden eines Fahrzeuges auf Parzelle 001 ist derzeit allerdings nicht möglich, weil die Fahrspur sich nach Norden hin zu einer Treppe verengt und nach Süden hin das unbefestigte Gelände recht steil abfällt und auch die Treppe zur D___strasse hinunter das Wenden hindert. Zur Parzelle 001 kann auf dem alten Fahrrecht (von 1913) deshalb derzeit entweder nur vorwärts oder rückwärts zugefahren werden. Ein Wenden wäre derzeit nur auf dem befestigten und befahrbaren Garagendach auf der benachbarte

Parzelle 003 möglich, aber dessen Mitbenutzung als Wendeplatz ist weder Bestandteil des alten Fahrrechts noch im Rahmen des strittigen Gesuches um Mitbenutzung beantragt. Das ursprünglich auf Parzelle 003 als Autoabstellplatz bewilligte und am vorinstanzlichen Augenschein offenbar noch so genutzte Garagendach wird derzeit als Sitz- und Kinderspielplatz (mit Trampolin), zum Wäschetrocknen (Stewi) und saisonal auch zum Aufstellen eines Swimmingpools benutzt (vgl. Luftbild von 2014 im GIS)."

- I. Mit Urteil vom 25. März 2015 hiess das Obergericht die Beschwerde von A___ gut, soweit darauf eingetreten werden konnte. Gegen das begründete Urteil liessen C1___ und C2___ Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht erheben. Mit Urteil vom 3. Mai 2016 hiess das Bundesgericht die Beschwerde gut, hob den angefochtenen Entscheid des Obergerichts auf und wies die Sache zu neuer Beurteilung *im Sinne der Erwägungen* an das Obergericht zurück. Demnach erfolgte die Rückweisung, weil den Beschwerdeführern vor der Entscheidung vom Obergericht nicht vorgängig ein Augenscheinprotokoll mit den getroffenen Feststellungen sowie die am Augenschein erstellte Fotodokumentation zur Kenntnis- und Stellungnahme überlassen wurde; ferner, weil im Anschluss an den Augenschein (als Alternative) auch keine Parteiverhandlung mehr stattfand, an der sich die Parteien noch zum Ergebnis des Augenscheines hätten äussern können. Daher bejahte das Bundesgericht die gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer. Das Obergericht wurde mit der Rückweisung angewiesen (Erw. 2.7), es habe den Parteien Gelegenheit einzuräumen, zum Ergebnis des Augenscheines, inklusive Fotodokumentation, Stellung zu nehmen, bevor erneut entschieden werde. Weil die Rückweisung mithin zur Behebung eines formellen Mangels erfolgte, trat das Bundesgericht nicht näher auf die geltend gemachten materiellen Rügen ein.
- J. Im Sinne der vorgenannten Weisung wurde den Parteien mit Schreiben vom 15. Juli 2016 was folgt zur Stellungnahme überlassen: die zum Augenschein erstellte Fotodokumentation; die als lit. H im aufgehobenen Urteil festgehaltenen Feststellungen des Obergerichts am Augenschein; ferner das zuhanden des Bundesgerichts beigezogene Strassenreglement und ein Auszug aus dem vom Regierungsrat genehmigten Strassenplan und Strassenverzeichnis der Gemeinde B___. Auf die dazu eingegangenen Stellungnahmen der Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegner und der Vorinstanz sowie die mit Schreiben vom 8. September 2016 dazu eingeholten Gegenbemerkungen der Parteien wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten. Der Gemeinderat B___ verzichtete durchwegs auf Stellungnahmen. Auf das Schreiben vom 1. November 2016 der Gerichtsleitung hin verzichteten alle Beteiligten auf Gegenbemerkungen. Mit Schreiben der Gerichtsleitung vom 4. April 2017 wurde den Parteien der Beizug diverser Unterlagen in Ergänzung des Augenscheines bzw. zur Vervollständigung der Sachverhaltsfeststellung

angezeigt und zur allfälligen Stellungnahme überlassen. Auf die daraufhin von den Beschwerdegegnern eingegangene Stellungnahme (vom 18. April 2017) und der Beschwerdeführerin wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen. Das seitens der Beschwerdegegner mit der genannten Eingabe gegen Obergerichtsschreiber T. Bienz gerichtete Ausstandsbegehren wurde mit Beschluss vom 29. Juni 2017 von der dafür zuständigen vierten Abteilung des Obergerichts abgewiesen. Dieser Entscheid wurde unangefochten rechtskräftig. Daraufhin wurde den Parteien angezeigt, dass das Gericht unverändert, in der den Parteien schon früher angezeigten Zusammensetzung entscheiden wird. Auf die mit Schreiben vom 25. Juli 2017 zu den vorgenannten Eingaben seitens der Beschwerdegegner und der Vorinstanz noch je eingegangenen Eingaben (vom 28. Juli bzw. 14. August 2017) wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingetreten. Abgesehen von einer Kostennote sind auf das Schreiben der Gerichtsleitung vom 27. September 2017 keine weiteren Eingaben mehr 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, in der Fassung gemäss Art. 100 Abs. 1 Justizgesetz, JG, bGS 145.31) in Verbindung mit Art. 110 lit. b BauG zur Behandlung der Beschwerde gegen den Rekursentscheid des Departements Bau und Umwelt (fortan DBU) zuständig ist. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht. Die Beschwerdeführerin ist als Beteiligte am vorinstanzlichen Rekursverfahren, mit dem ihre Begehren abgewiesen und die Mitbenutzung ihrer Parzellen 002 und 003 gutgeheissen wurde, in eigenen schutzwürdigen Interessen berührt; sie ist zur Beschwerde legitimiert, da sie im Falle einer Gutheissung namentlich die Umnutzung ihrer Parzellen als Sitz- und Kinderspielplatz sicherstellen kann. Auf die Beschwerde ist einzutreten - unter Vorbehalt der als Exkurse bezeichneten Eventualbegehren. Auf die Gründe für das teilweise Nichteintreten wird am Schluss eingegangen.
2. Zur Mitbenutzung bestehender privater Erschliessungsanlagen können Hinterliegende sowie Nachbarinnen und Nachbarn durch den Gemeinderat ermächtigt werden, wenn nach Art. 66 Abs. 1 BauG drei kumulative Voraussetzungen gegeben sind:
 - 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.

2.1 Der Gemeinderat B___ hat das Gesuch um Mitbenützung gestützt auf lit. b dieser Bestimmung abgewiesen und zwar auch in Anlehnung an die zur Vorgängerbestimmung (Art. 58 EG zum RPG) entwickelten Praxis (publiz. in AR GVP 1/1989, Nr. 1187): Demnach konnte die Mitbenützung einer privaten Erschliessungsanlage nur dort gewährt werden, wo dies für die Überbauung einer Liegenschaft unabdingbar ist und wo die bestehende Erschliessungsanlage ihrerseits den öffentlichen Bauvorschriften genügt. Wenn eine Erschliessungsanlage diesen Anforderungen nicht genügt, so konnte demnach eine hinterliegende Liegenschaft darüber auch nicht erschlossen werden, weil der Zweck, die Baureife im öffentlich-rechtlichen Sinne sicherzustellen, damit nicht erreicht werde. Der Gemeinderat hielt dafür, dass das Grundstück der Gesuchsteller seit langem überbaut sei und dass in dessen südlichen Randbereich die D___strasse als bestehende Erschliessungsanlage über diese Parzelle 001 führe; damit gelte diese im baurechtlichen Sinne als erschlossen. Eine Erschliessung dieser Parzelle auf anderem Weg - über Parzelle 001 anstatt über die Parzellen 002 und 003 - sei somit gegeben und mithin zumutbar und zweckmässig. Wie die Gesuchsteller die grundstücksinterne Erschliessung ab der D___strasse bewerkstelligen, sei weder eine Frage der planungs- bzw. baurechtlichen Erschliessung noch der kommunalen Erschliessungspflicht. Daran werde sich auch nichts ändern, wenn das Wohnhaus der Gesuchsteller unter Schutz gestellt werden sollte. Selbst für die geltend gemachte Anlieferung von schweren Gegenständen und Heizöl sei eine Möglichkeit bis zum Wohnhaus zufahren zu können, nicht zwingend und keine Frage der Erschliessungspflicht, sondern eine Frage der parzelleninternen Erschliessung und welchen Komfortbedürfnissen diese genügen soll.

2.2 Die Vorinstanz verneinte, dass die Parzelle 001 von Süden her hinreichend erschlossen sei, da diese durch eine Mauer von mindestens 1m Höhe und zusätzlich von einem Holzzaun von der D___strasse abgetrennt sei. Es gebe nur eine kleine Öffnung mit einem Gartentor, von wo aus eine schmale Treppe über den steilen Hang hinauf zum weiter oben gelegenen Wohnhaus Assek. Nr. 004 führe. Anders als die benachbarten Häuser grenze dieses nicht unmittelbar an die D___strasse, sondern sei mehrere Meter zurückversetzt. Die Höhendifferenz betrage rund 7-10m und die Hangneigung liege im westlichen Bereich bei 36-50% und im östlichen Bereich sogar über 50%. Unter diesen Umständen sei keine hinreichende Zufahrt zu Parzelle 001 gegeben und zwar namentlich nicht für Zubringerdienste wie Taxi, Möbeltransporte und Fahrten von Reparaturunternehmen. Zudem müsse die Zufahrt den Beschwerdegegnern als Zugang zu ihrer Wohnstätte als Künstler und ferner für gehbehinderte Menschen sowie Rollstuhlfahrer dienen können.

Nach der Praxis des Bundesgerichts seien an Hanglagen Liegenschaften, die nur über 90 Treppenstufen zugänglich seien oder nur über einen beschwerlichen langen Treppenweg erreichbar seien, als nicht genügend erschlossen befunden worden. Weil die D___strasse nur 3m breit sei, könnten in jenem Bereich ein Fahrzeug auch nicht bloss vorübergehend abgestellt werden, da sonst die D___strasse für die anderen Anstösser der oberen D___strasse sowie Feuerwehr und Krankenwagen blockiert wäre.

- 2.3** Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Baugrundstück erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b 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. Hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit für die Benützer 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 BGer 1C_532/2010, vom 29.3.2011, E. 2.3.1). Bundesrechtlich umfasst die hinreichende Erschliessung die Grund-, Grob- und Feinerschliessung, wogegen die sog. Hausanschlüsse, also die Zu- und Wegfahrten, nicht Bestandteil der Erschliessung im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG bilden, da dafür genügt, wenn die Einrichtungen vorliegen, die einen Anschluss des einzelnen Hauses "ohne erheblichen Aufwand" erlauben. Hauszufahrt, Hauszugang und Hausanschlüsse sind demgegenüber vom Bauherr zu planen und bilden Bestandteil des Baugesuches (Waldmann/Hänni, Handkommentar RPG 2006, N 5 zu Art. 19, Fn 12). Diese Anlagen gehören nicht mehr zur öffentlichen Erschliessungspflicht; die Gemeinde muss lediglich sicherstellen, dass diese Gebäudeerschliessung ohne weiteres möglich ist. Das kantonale Recht kann insofern eine andere Zuständigkeit vorsehen, als es die Pflicht zur Feinerschliessung ebenfalls an die Privaten übertragen kann (D. von Reding, in: Die Baulanderschliessung und deren Finanzierung, VLP-Schriftenfolge 72, Bern 2006, S. 12). 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 gelangen können. Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen (Urteil BGer 1C_290/2011 vom 1.2.2012, E. 3.1). 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. Hingegen ist es den Kantonen verwehrt, im Rahmen der Konkretisierung der Erschliessungsanforderungen den durch Art. 19 RPG und die Spezialgesetzgebung gezogenen bundesrechtlichen Rahmen zu überschreiten (BGer, a.a.O., E. 3.2 m.W.H.). Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65). Für die Erteilung einer Baubewilligung müssen eine genügende Hauszufahrt, ein genügender Hauszugang sowie die erforderlichen Hausanschlüsse durch den Gesuchsteller sichergestellt sein (von Reding, a.a.O., S.12).

2.4 Nach Art. 95 Abs. 2 des kantonalen BauG gilt ein Grundstück als erschlossen, wenn folgende Erschliessungsanlagen bestehen oder diese gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden:

- a) eine für die vorgesehene Nutzung hinreichende, rechtlich gesicherte, auch den Bestimmungen über die Staatsstrassen (heute: Strassengesetz, StrG, bGS 731.11) genügende Zufahrt besteht oder gleichzeitig mit dem Neubau erstellt wird, falls notwendig mit Abstellplätzen für Motorfahrzeuge;
- b) ein gut begehbarer, direkter Zugang;
- c) die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen (vorhanden bzw. so nahe heranzuführend, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist).

Das Baureglement der Gemeinde B____ (BauR, vom 6.2.2007) bestimmt in Art. 25 Abs. 1, dass bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen auf privatem Grund für deren Benützer, Besucher, Lieferanten die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen sind. Bei bestehenden Bauten kommt nach Abs. 2 sinngemäss Art. 85 des (alten) Gesetzes über die Staatsstrassen zur Anwendung: Demnach kann der Eigentümer zur Erstellung von Abstellflächen auf privatem Grund verpflichtet werden, wenn ein Missstand bei der Verkehrsabwicklung nicht durch verkehrspolizeiliche Massnahmen behoben werden kann, die örtlichen Verhältnisse es zulassen und die Kosten zumutbar sind. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen berechnet sich nach Art. 25 Abs. 4 BauR insbesondere für Einfamilienhäuser wie folgt: Es sind in der Regel 2 Abstellplätze oder Garagen erforderlich, wovon mindestens 1 Abstellplatz frei zugänglich sein soll. Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann nach Art. 25 Abs. 6 BauR untersagt oder beschränkt werden, wenn ihre Erstellung namentlich dem Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen widersprechen oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde. Für diesen Fall sieht Art. 26 BauR vor, dass der Pflichtige Ersatzabgaben zu leisten hat.

3. Zu prüfen ist vorab, ob die D___strasse für eine Erschliessung der Parzelle 001 von Süden her, den eben genannten Vorschriften genügt: Die im GIS zugängliche Karte "Stand der Erschliessung" der Gemeinde B___ zeigt im Sinne von Art. 58 BauG, dass das Gebiet D___ - abgesehen von einer hier nicht interessierenden Baulücke - grundsätzlich als überbaut bzw. baureif gilt und hauptsächlich durch die im SW und NO je über einen Bahnübergang in die Kantonsstrasse mündende D___strasse erschlossen wird. Die D___strasse ist zwar zum grössten Teil nur einspurig befahrbar, aber dank der Ausweichstelle auf Parzelle 005 sowie der Kreuzungsmöglichkeit beim Abzweiger in die obere D___strasse kann diese in beide Richtungen befahren werden, weil dort je auf Sicht angehalten werden kann, um allfälligen Gegenverkehr passieren zu lassen. Dazu kommt, dass der Bahnübergang im SW im Einlenkerbereich ohnehin zweispurig befahren werden kann (vgl. dazu AR GVP 17/2005, Nr. 2254, E. 2.1, wo das kantonale Verwaltungsgericht [als Vorgänger des Obergerichts] rechtskräftig unter Hinweis auf die VSS-Normen festgestellt hat, dass die D___strasse in Verbindung mit dieser Ausweichstelle als sog. Zufahrtsstrasse mit einem Fahrstreifen das Quartier in tatsächlicher Hinsicht hinreichend erschliesst). Müssen Sanität, Feuerwehr, Kehrrietaufnahme oder auch private Taxidienste ein Fahrzeug vorübergehend im Bereich der Parzelle 001 anhalten oder abstellen, ist die D___strasse für das Gebiet der oberen D___strasse denn auch keineswegs blockiert (wie dies die Vorinstanz unzutreffend angenommen hat): Einem Anwohner in der oberen D___strasse bleibt es dann nämlich immer noch möglich, über den im Mündungsbereich zweispurig befahrbaren Bahnübergang im SW und die dortige Ausweichstelle weg- und zuzufahren. Muss für Möbeltransporte oder Reparaturen einmal ein Fahrzeug länger als kurzfristig auf dem NO-Zweig der D___strasse bzw. auf Parzelle 001 abgestellt werden, ist es den Beschwerdegegnern zudem möglich und zumutbar, dies den Anwohnern der oberen D___strasse durch geeignete Signalisation (Pannendreieck, o.ä.) kundzutun, damit diese diesem Hindernis ausweichen, um vorübergehend ausschliesslich via den zweispurig befahrbaren Bahnübergang im SW weg- und zuzufahren; solche verkehrspolizeilichen Massnahmen lässt der oben erwähnte Art. 25 Abs. 2 BauR für bestehende Bauten in Verbindung mit dem Gesetz über die Staatsstrassen ausdrücklich zu. Der Vertreter der Gemeinde B___ hat am Augenschein denn auch bestätigt, dass diese die grösstenteils nur einspurig, aber mit Ausweichmöglichkeiten ausgestattete und alternativ von zwei Seiten her befahrbare D___strasse auch für die jüngst an dieser Strasse unangefochten bewilligten Neu- und Umbauvorhaben als genügende Zufahrt im Sinne von Art. 95 Abs. 1 lit. a BauG betrachtet. Dies ist angesichts der am Augenschein an Ort angetroffenen übersichtlichen Verhältnisse nicht zu beanstanden, ist doch ein auf Parzelle 001 (zum Warenumsatz) vorübergehend abgestelltes Fahrzeug auch von der Kantonsstrasse her ohne weiteres zu erkennen, so dass ein Verkehrsteilnehmer gegebenenfalls direkt zum Bahnübergang im SW ausweichen und von dort in die D___strasse einbiegen kann. Aber selbst wenn die

Gemeinde für den Strassenzweig im NO zur (geänderten) Auffassung käme, es sei im Bereich der Parzelle 001 eine weitere Ausweichstelle erforderlich, so hat der Augenschein gezeigt, dass eine solche analog zur Ausweichstelle auf Parzelle 005 auch hier in Verbindung mit einer Stützmauer erstellt werden könnte, denn angesichts einer Anstosslänge von über 35m liesse sich eine solche ohne Beeinträchtigung des zu Parzelle 001 bestehenden Treppenzuganges (für Fussgänger) - nämlich daran anschliessend - auch im Süden (längs der D___strasse) erstellen (allenfalls in Kombination mit den nachfolgend eventuell als notwendig erkannten zwei Abstellflächen für Motorfahrzeuge; dazu müsste die Ausweichbucht lediglich um zwei Fahrzeuglängen zu einer kombinierten Park- und Ausweichbucht verlängert werden). Eine zusätzliche Ausweichstelle zu verlangen und zu errichten, ist indessen nicht Sache der vorliegend betroffenen Grundeigentümer, sondern beschlägt die Erschliessungspflicht der Gemeinde und wäre von dieser anzuordnen und von der Flurgenossenschaft als Erschliessungsträger (Art. 57 Abs. 3 BauG) zu realisieren. Das derzeitige Fehlen einer Ausweichstelle ist unter diesen Umständen und mit Blick auf die Bestandesgarantie der auf Parz. 001 bestehenden Bauten nicht geeignet, der D___strasse ihren Status als hinreichende Zufahrt auch für Parzelle 001 abzusprechen.

3.1 Dieser auf dem gerichtlichen Augenschein und der dabei an Ort erstellten Fotodokumentation beruhenden Feststellungen halten die Beschwerdegegner nunmehr im Wesentlichen entgegen, die Einsehbarkeit der D___strasse von der Kantonsstrasse her sei am Augenschein gar kein Thema gewesen bzw. es sei von der Kantonsstrasse her nicht ersichtlich, dass im Bereich der Parzelle 001 keine Kreuzungsmöglichkeit bestehe (Eingabe vom 4.8.2016, Ziff. 10). Beides trifft nicht zu: Die Seiten 12 und 13 der Fotodokumentation (act. 6.1) belegen, dass die Teilnehmer am gerichtlichen Augenschein diese Sichtverbindung an Ort besichtigt haben; diese wurde denn auch im Beisein der Parteien mit Fotos (a.a.O.) dokumentiert. Dass ein vorübergehend zum Warenumschlag auf der einspurig befahrbaren D___strasse angehaltenes Fahrzeug von der Kantonsstrasse her rechtzeitig als temporäres Hindernis erkannt werden kann, um rechtzeitig auf den Bahnübergang im SW auszuweichen, belegen nun auch die mit Beweisbeschluss vom 30.3.2017 ergänzend noch beigezogenen Google-Map-Bilder (act. 22.3), genauso wie das durch die Beschwerdegegnern selber eingereichte Foto (act. 45.2/28 im Dossier O4V 14 13). Dass diese Bilder die aktuellen Sichtverhältnisse von und zur Kantonsstrasse nicht mehr korrekt wiedergeben sollen, wird nun zwar behauptet (Eingabe Beschwerdegegner vom 18.4.2017, Ziff. 4), aber durch nichts belegt. Von veränderten Sichtverhältnissen ist nicht auszugehen, nachdem die in B___ wohnhaften Mitglieder des Spruchkörpers diese Kantonsstrasse praktisch täglich befahren, ohne dass ihnen je eine Sichteinschränkung zur D___strasse hin aufgefallen wäre. Entscheidend ist ohnehin, dass wer eine eigene, durch leicht zugängliche Beweismittel (hier: erwähntes Foto der Beschwerdegegner) geschaffene

Sachdarstellung nicht durch ein ebensolches Beweismittel (Foto) widerlegt, nicht erwarten kann, dass dieses Versäumnis der als Notweg-Gesuchsteller ohnehin beweisbelasteten Beschwerdegegner durch einen zweiten gerichtlichen Augenschein zu beheben wäre, umsomehr, als die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner nicht einmal darlegen, wodurch die Sichtverbindung aktuell unterbrochen sein soll. Dazu kommt, dass auch das Bundesgericht in seinem Rückweisungsurteil (vom 3.5.2015, Erw. 2.7) das Obergericht lediglich dazu anhält, das Ergebnis des Augenscheines vom 25.3.2015 mitsamt der Fotodokumentation zur Stellungnahme aufzulegen. Unter diesen Umständen ist nach der aktualisierten Aktenlage und des Augenscheines unverändert davon auszugehen, dass eine Sichtverbindung von der Kantonsstrasse auf die D___strasse besteht, welche erlaubt, ein dort vorübergehend angehaltenes Fahrzeug als Hindernis zu erkennen, um via den alternativ zur Verfügung stehenden Bahnübergang im SW in die D___strasse einzufahren.

3.2 Zu prüfen bleibt, ob die D___strasse als Zufahrt im Süden auch hinsichtlich der für das bestehende Wohnhaus allenfalls noch im Sinne von Art. 95 Abs. 1 lit. a BauG und 25 BauR notwendigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge als hinreichende Erschliessung gelten kann. Vorab ist festzuhalten, dass nach Art. 25 Abs. 1 BauR insbesondere bei einer Zweck- oder Nutzungsänderung von bestehenden Bauten Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf privatem Grund verlangt werden können. Allerdings kann nach Abs. 2 und 6 dieser Bestimmung für bestehende Bauten (also auch für das bestehende Wohnhaus auf Parz. 001) darauf verzichtet werden oder es können solche Abstellplätze sogar untersagt werden. Wie die Sachlage in Bezug auf eine allfällige Erstellungspflicht für Parzelle 001 zu beurteilen wäre, würde ein Baugesuch der Beschwerdegegner für die offenbar geplante Umnutzung des Wohnhauses als Künstleratelier oder zur Pflege von Demenzkranken voraussetzen und bleibt dem Bauentscheid der dafür zuständigen Gemeindebehörde vorbehalten. Für die aktuelle Fragestellung (Gesuch um Mitbenützung) genügt, dass dem Grundsatz nach geprüft wird, ob in solche Abstellflächen dann gegebenenfalls von der D___strasse her zugefahren werden könnte. Erfolgt keine Dispensation im Sinne von Art. 25 Abs. 2 oder 6 BauR, sind nach Abs. 4 dieser Bestimmung für das Einfamilienhaus der Beschwerdegegner in der Regel 2 Abstellplätze oder Garagen erforderlich, wovon mindestens 1 Abstellplatz frei zugänglich sein müsste.

3.2.1 Am Augenschein hat sich angesichts der im Quartier schon bewilligten Parkbucht (auf Parz. 006) und der Ausweichstelle (auf Parz. 005) gezeigt, dass *längs* der D___strasse sich auf Parzelle 001 analog eine Parkbucht mit Stützmauer für zwei Motorfahrzeuge errichten liesse. Die bestehende Stützmauer von rund einem Meter Höhe müsste für diesen Zweck lediglich um 2.5 bis 3m hangwärts verlegt und entsprechend erhöht werden, so dass die Motorfahrzeuge längs der Strasse abgestellt werden könnten. In diese Parkbucht könnte

von der im Kreisverkehr einspurig befahrbaren D___strasse her auf gleichem Niveau und insbesondere ohne Wendemanöver ein- und ausgefahren werden. Dass eine Stützmauer für diese Parkbucht in der erforderlichen Höhe technisch möglich wäre, wurde von den Beschwerdegegnern nicht substantiiert bestritten, zumal sie zunächst beantragt haben, es sei auf das Einholen des von der Beschwerdeführerin dazu beantragten Gutachtens zu verzichten. Dass es zur technischen Machbarkeit einer hangparallelen Parkbucht für das vorliegende Verfahren keines Gutachtens bedarf, ergibt sich daraus, dass solche hangparallele Stützmauern heute schon auf Parzelle 001 und auch sonst längs der D___strasse verbreitet bestehen; auf Parzelle 003 steht eine gut einsehbare Stützmauer in einer Höhe bis zu 2m. Dazu kommt, dass der im Süden der Parzelle 001 dafür beanspruchte Standort gänzlich ausserhalb der kommunalen Gefahrenzone liegt (vgl. GIS, Zonenplan Gefahren der Gemeinde B___: demnach liegt nur der Nordteil der Parzelle 001 in der Gefahrenzone 3, welche gemäss Art. 22^{bis} Abs. 3 BauR ohnehin nur eine "geringe Gefährdung" bedeutet). Aber selbst wenn für die Parkbucht angesichts der Hangneigung vermutlich eine höhere Stützmauer erforderlich sein sollte, ist dem Obergericht aus verschiedentlich Stützmauern betreffenden Verfahren bekannt, dass höher als 2m hohe Stützmauern sich aus gestalterischen Gründen zurückgestaffelt errichten lassen und dann auf der Berme dazwischen begrünt werden können. Dazu besteht in Art. 32 BauR eine vom Gemeindestimmbürger erlassene Grundlage: Nach dessen Abs. 3 sind Stützmauern zwar möglichst zu vermeiden, aber an dieser Hanglage sind Stützmauern offenkundig seit jeher und auch jüngst als unvermeidlich bewilligt worden. Für diesen Fall sieht Art. 32 Abs. 8 BauR denn auch ausdrücklich vor, dass für Stützmauern in empfindlichen Lagen Gestaltungs- und Bepflanzungsauflagen erlassen werden können. Damit steht in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht fest, dass die D___strasse vom Gemeinderat B___ auch mit Blick auf eine allfällige Umnutzung als Künstleratelier oder zur Pflege zu Recht als hinreichende Zufahrt auch für Parzelle 001 beurteilt wurde (hinreichend im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG). Sollten für die Umnutzung des Wohnhauses (Assek. Nr. 004) als Künstleratelier und zur Pflege von Demenzkranken allenfalls noch Abstellplätze auf eigenem Grund im Sinne von Art. 25 BauR notwendig sein, erweist sich die Parzelle 001 durch die D___strasse auch insofern in zumutbarer und zweckmässigerweise Weise erschlossen bzw. erschliessbar: Allfällige Abstellplätze können in einer Parkbucht auf eigenem Grund und direkt ab der D___strasse befahrbar erstellt werden. Weil analoge Park- und Ausweichbuchten längs der überwiegend einspurig befahrbaren D___strasse schon rechtmässig bestehen und sich diese auch ohne weiteres mit Lastwagen (für Kerichtabfuhr, Feuerwehr, Heizöl, usw.) im Kreisverkehr (und somit ohne Wendemanöver) je von den beiden Bahnübergängen her befahren lassen, kann nicht länger von einer von Süden her nicht zumutbaren oder unzweckmässigen Zufahrt gesprochen werden. Daran ändert nichts, dass die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin alternativ auch

vorgeschlagene kurvenreiche Zufahrt in der Vertikalen bis hinauf unmittelbar vor das Wohnhaus auf Parzelle 001 zu Recht als unzumutbar verworfen hat. Das Bauen längs der D___strasse hat an dieser gut besonnten Hang- und Aussichtslage neben diesen Vorteilen auch den unbestreitbaren Nachteil, dass höhere Erschliessungskosten anfallen, welche jedoch hinzunehmen sind, nachdem die Parzelle 001 nach dem Gesagten keine eigentliche Wegnot aufweist, sondern auf eigenem Grund über die im Kreisverkehr einspurig befahrbare Zufahrt erreicht werden kann, welche einzig noch um die für die Umnutzung allenfalls nötigen Abstellflächen ergänzt werden muss und auch kann: Denn solche Abstellflächen können in einer Parkbucht *am Hangfuss* bzw. auf dem dortigen Niveau der D___strasse errichtet werden. Der Gemeinderat B___ ist deshalb zu Recht und ohne Ermessensfehler zum Schluss gekommen, mit der D___strasse bestehe für Parzelle 001 bereits eine hinreichende Zufahrt. Folgerichtig kann der Vorinstanz nicht gefolgt werden, wenn diese im angefochtenen Entscheid das Bestehen einer öffentlich-rechtlichen Wegnot im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b bejaht: Denn die Vorinstanz hat es ohne jede Begründung unterlassen, die von der Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Augenschein (vgl. Dossier O4V 14 13, act. 10.11, S. 3) geltend gemachte Möglichkeit, anstelle der strittigen Notzufahrt *im Süden* eine Parkbucht zu errichten, einer Prüfung und Beurteilung zu unterziehen. Das heisst, die Vorinstanz ist ihrer Rechts-, Angemessenheits- und Zweckmässigkeitskontrolle insoweit gar nicht und somit nur unvollständig nachgekommen (Art. 111 Abs. 4 BauG). Deshalb gehen die Beschwerdegegner auch unzutreffend davon aus, der angefochtene Entscheid beruhe insofern auf besonderer Sachkunde der Vorinstanz. Es obliegt dem Obergericht im Rahmen seiner unbestritten auf Rechts- und Sachverhaltskontrolle eingeschränkten Kognition dem somit ohne Rechts- oder Ermessensfehler ergangenen Entscheid des Gemeinderates B___ zum Durchbruch zu verhelfen: Soweit die Vorinstanz der Parzelle 001 jedenfalls eine hinreichende *strassenmässige* Erschliessung von Süden her über den dort bestehenden Zweig der D___strasse im Sinne von Art. 95 Abs. 2 lit. a BauG abgesprochen hat, erweist sich die Beschwerde als begründet.

3.2.2 Daran ändern auch die im Anschluss an den Augenschein von den Beschwerdegegnern und der Vorinstanz noch vorgetragenen Argumente nichts:

Dass die Beschwerdegegner zunächst den Verzicht auf eine Expertise beantragen und neuerdings eine solche verlangen sowie bestreiten, dass sich für eine Parkbucht Stützmauern in der erforderlichen Höhe errichten lassen, ist widersprüchlich und im Übrigen wie folgt zu würdigen: Dass die bestehende Ausweichstelle im SW in weniger steilem Gelände steht, als dies für Parzelle 001 der Fall ist, mag zutreffen, ändert aber nichts daran, dass die im Nahbereich zu Parzelle 001 bestehenden Stützmauern (direkt angrenzend auf Parzelle 003 sowie längs des Bahntrasses) auch ohne Expertise zu

belegen vermögen, dass solche in einer Höhe von etwa 2m und mehr in diesem Gelände analog fundiert, erstellt und bewilligt werden können (vgl. dazu Fotodokumentation act. 6.1, S. 10-13, 16, 20-22 und 26; act. 22.2, 22.3; act. 8.4 Höhenkurven der Parz. 001 und der Stützmauer längs des Bahntrassees). Dass aus gestalterischen Gründen solche Stützmauern in der Höhe segmentiert und hangwärts zurückgestaffelt werden können, ist aufgrund vergleichbarer Streitfälle an Hanglagen im Kanton gerichtsnotorisch. Die gestalterische und technische Realisierbarkeit einer Park- und Ausweichbucht längs Parzelle 001 steht deshalb jedenfalls dem Grundsatz nach nicht in Frage. Hingegen kann ein solches Vorhaben zwingend erst auf ein Baugesuch hin bewilligt werden. Dass den Beschwerdegegnern das Durchlaufen eines Baubewilligungsverfahrens dafür nicht zumutbar sein soll (Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG), kann nicht im Ernst behauptet werden. Damit steht fest, dass mit dem im Kreisverkehr einspurig befahrbaren östlichen Zweig der D___strasse derzeit eine hinreichende strassenmässige Erschliessung der Parzelle 001 besteht, welcher - vorbehältlich eines negativen Bauentscheides - auch nicht entgegensteht, dass in einer Parkbucht die für die Umnutzung als Künstleratelier oder zur Pflege allenfalls erforderlichen Abstellflächen erst noch errichtet werden müssen. Erst wenn sich bei der Prüfung eines konkreten Baugesuches für diese Umnutzung entgegen den heutigen Erwartungen ergeben sollte, dass eine dafür allenfalls erforderliche Park- und/oder Ausweichbucht sich nicht als bewilligungsfähig erweist, müsste hinsichtlich der *Zufahrt* die strittige Mitbenutzung der Parzellen 002 und 003 im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG in Verbindung mit Art. 95 Abs. 3 *lit. a* BauG wieder in Betracht gezogen werden (vgl. BGE 141 II 245, E. 7.9).

3.2.3 Damit steht bereits fest, dass es bezüglich *Zufahrt* jedenfalls an einer von drei *kumulativen* Voraussetzungen (Art. 66 Abs. 1 lit. b) für die Mitbenutzung der strittigen, derzeit rechtlich nicht gesicherten Zufahrt von Westen her fehlt.

3.3 Zu prüfen bleibt indessen, ob der von Süden her ab der D___strasse vorhandene *Zugang* zu Parzelle 001 bzw. zum Wohnhaus (Assek. Nr. 004) den Anforderungen in Art. 95 Abs. 3 *lit. b* BauG genügt und ob dieser gegebenenfalls als zweckmässig und zumutbar im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG gelten kann. Die Vorinstanz hat dies verneint, und zwar unter Hinweis darauf, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beschwerliche lange Treppenwege in Wohngebieten eine ungenügende Verbindung zu einer öffentlichen Strasse darstellen. So seien eine Liegenschaft an Hanglage, die nur über 90 Treppenstufen zu erreichen war (BGE 131 II 72 E. 3.4) sowie ein Hauseingang zu einem Gebäude, welcher nur über einen beschwerlichen langen Treppenweg zu erreichen war, als ungenügend erschlossen beurteilt worden (BGE 136 III 130, E. 5.4.1). Am gerichtlichen Augenschein hat sich gezeigt, dass vorliegend keine damit vergleichbaren Verhältnisse

gegeben sind, liegt doch der (Haus-) Zugang ab der D___strasse vollständig auf eigenem Grund (Parz. 001), und wird dieser Zugang deshalb von der öffentlichen Erschliessungspflicht gar nicht erfasst: denn die Beschwerdegegner können diesen Zugang mithin *aus eigener Kraft* an ihre Bedürfnisse anpassen, sollte dies für die von ihnen geplante Umnutzung ihres Wohnhauses als Künstleratelier oder zur Pflege erforderlich sein. Auch in tatsächlicher Hinsicht ist dieser Zugang nicht mit dem genannten Präjudiz vergleichbar, ist doch das rund 7.5m über dem Eingang ab der D___strasse gelegene Wohnhaus (gemäss Höhenlinienplan act. 8.4) über insgesamt 47 Treppenstufen und die dazwischen angelegten Wegpodeste (mit geringer Neigung) gut begehbar, wozu auch die im oberen Teil vorhandenen Treppengeländer beitragen. Auf einer Gesamtlänge von rund 25m wird die Wohnliegenschaft damit trotz Hanglage auf möglichst direktem Weg mit der D___strasse verbunden. Der Zugang entspricht damit auch den in anderen Kantonen üblichen Mindestanforderungen bei weitem, werden doch beispielsweise im Kanton Bern Fusswege bis zu einer Länge von 100m als hinreichende Erschliessung akzeptiert (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz BE, 4. A., N 15 zu Art. 7/8 m.H. auf BVR 2008, S. 348). Der Zugang ist auch durchwegs breit genug, damit Personen kreuzen oder die Sanität diesen mit einer Tragbahre begehen kann. Dass sich auch der von der Post bediente Briefkasten beim Eingang (Gartentor) an der D___strasse befindet, ist ein weiteres Indiz dafür, dass der Zugang auch im Winter begangen werden kann. Ferner können Feuerwehr und Heizöllieferant auf der D___strasse direkt vor diesen Zugang (mit Gartentor), und später gegebenenfalls in die längsseitige Park- und/oder Ausweichbucht fahren, um ihre Schlauchleitungen im Zugang auszulegen; auf einer Wegdistanz von maximal 30m ist das Wohnhaus somit auch für diese Dienste hinreichend erreichbar. Der mit Platten befestigte Zugang genügt damit insgesamt den Anforderungen in Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG, zumal damit auch die Haltestelle der Appenzeller Bahn und das Trottoir an der Kantonsstrasse je auf direktem Weg erreicht werden können.

3.3.1 Dass dieser Zugang nicht rollstuhlgängig ist, lässt diesen nicht als ungenügend im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG erscheinen, ist doch demnach als Erschliessung ausdrücklich nur ein *gut begehbarer, direkter* Zugang erforderlich. Die Beschwerdegegner übersehen, dass in Art. 117 BauG nur für Bauten mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sowie für Neubauten in Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen ein rollstuhlgängiger Zugang verlangt ist. Sie können daher für ihr privates Einfamilienhaus in der Wohnzone auch daraus keine unzumutbare Wegnot im Sinne von 66 Abs. 1 lit. b BauG ableiten. Falls sie an dieser, für die Pflege gehbehinderter Menschen naturgemäss nicht besonders geeigneten Hanglage tatsächlich auf einem rollstuhlgängigen Zugang und für das Atelier auf einer Möglichkeit zum An- und Abtransport schwerer Güter bestehen, ist ihnen im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG zumutbar, dass sie dafür den auf *eigenem Grund* vorhandenen

Zugang ab der D___strasse beispielsweise mit einem Treppenlift für Personen oder/und Waren ergänzen. Eine solche Lösung ist in der Wohnzone für ein nicht von Art. 117 BauG erfasstes Gebäude für die geplanten beiden Nutzungen durchaus zumutbar, zumal Wohnzonen nach Art. 21 Abs. 1 BauG (nur) die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete umfassen. Wohnzonen brauchen deshalb nicht in jedem Fall für alle erdenklichen nichtstörenden Betriebe *geeignet* zu sein, auch wenn solche Betriebe nach Abs. 2 dieser Bestimmung in Wohnzonen grundsätzlich nebst dem Wohnen zulässig sind. Wenn die Beschwerdegegner somit ausgerechnet an dieser ausgesprochenen Hanglage auf einem rollstuhlgängigen Zugang bzw. einer Anlieferung von schweren Gütern ins Künstleratelier bestehen, so ist ihnen zumutbar und auch zweckmässig, dass sie dafür einen Treppenlift oder dergleichen auf eigenem Grund erstellen; denn gebäudeintern müssen sie bei Bedarf ja ohnehin zu gleichartigen Lösungen (Lift) greifen. Dazu kommt, dass das Wohnhaus der Beschwerdegegner nicht aus Not, sondern offenkundig zur besseren Ausnutzung der schönen Aussichtslage am oberen Rand der Parzelle 001 platziert wurde (ganz im Gegensatz zu den östlich angrenzenden Liegenschaften, welche direkt an der D___strasse liegen). Daher steht dem für die besondere Nutzung der Wohnzone (als Künstleratelier und zur Pflege dementer Personen) grössere Erschliessungsaufwand auch offenkundig ein höherer Wohnwert gegenüber, der die Mehrkosten für den Hauszugang durchaus aufzuwiegen vermag. Unter diesen Umständen kann insgesamt nicht gesagt werden, dieser "andere", von Süden her ab der D___strasse bestehende Zugang sei nicht zumutbar oder unzweckmässig im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG. Der Vorinstanz (DBU) kann auch in diesem Punkt nicht gefolgt werden.

3.3.2 Dasselbe folgt auch aus der mittlerweile vom Bundesgericht präzisierten Rechtsprechung zu solchen Treppenzugängen, welche als Verbindung zu einer tiefer gelegenen Zufahrtsstrasse dienen (vgl. Urteil 1C_603/2015, vom 5.4.2016, i.S. Sonnenbühl/Weinfeld): Demnach (Erw. 2.2) ist eine hinreichende Erschliessung auch dann gegeben, wenn Fahrräder, Einkaufs- und Kinderwagen sowie schwere Waren über eine Treppe zu einem Wohnhaus hochgetragen werden müssen, soweit diese nicht in einer Garage auf Strassenniveau abgestellt werden können. Demnach kann auch aus Bundesrecht bei Wohnbauten geringer Grösse kein uneingeschränkter Zugang für gehbehinderte Personen gefordert werden. Konkret ging es um eine Treppe mit rund 60 Stufen, welche der Überwindung einer Höhendifferenz von rund 12m zu einem Wohnhaus dient. Diese Situation wurde vom Bundesgericht als dem Sanitätspersonal und Patienten zumutbar beurteilt, zumal sich diese nicht von Situationen unterscheidet, in denen Personentransporte über ein Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses erfolgen muss, wenn kein oder ein zu kleiner Aufzug vorhanden ist. Auch für Feuerwehrleute wurde diese Höhendifferenz vom Bundesgericht als technisch und personell überwindbar beurteilt (E.

2.2 a.E). Nachdem vorliegend bloss eine Höhendifferenz von 7.5m und lediglich 47 Treppenstufen in Frage stehen, steht fest, dass der Gemeinderat B___ das Wohnhaus auf Parzelle 001 auch zu Recht durch den bestehenden Treppenzugang als hinreichend erschlossen im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG beurteilt hat.

3.3.3 Was die Vorinstanz und die Beschwerdegegner diesbezüglich zum Augenschein und zur ihnen bekannt gemachten jüngsten Bundesgerichtspraxis vorbringen, vermag daran auch nichts zu ändern:

Dass an der D___strasse den Beschwerdegegner (im Unterschied zum Fall Weinfeld) derzeit kein Abstellraum auf Strassenniveau zur Verfügung steht, trifft zu. Dies ändert aber am Bestehen eines hinreichenden Zuganges via die 47 Treppenstufen ebenso wenig etwas, wie das oben festgestellte derzeitige Fehlen einer Park- und/oder Ausweichbucht nichts daran ändert, dass die D___strasse derzeit als hinreichende Zufahrt zu Parzelle 001 zu qualifizieren ist. Den Beschwerdegegnern steht es frei, mit der geplanten Umnutzung ihres Wohnhauses beim bestehenden Gartentor an der D___strasse zusammen mit einer *Bucht auf eigenem Grund* (Parz. 001) auch eine Abstellmöglichkeit für Waren vorzusehen. Erst wenn sich im für die Umnutzung erforderlichen Baubewilligungsverfahren eine solche Abstellmöglichkeit nicht als bewilligungsfähig erweisen sollte, könnte die Mitbenützung der Parzellen 002 und 003 als *Zugang* in Betracht fallen. Dass das vorgängige Durchlaufen eines Baubewilligungsverfahrens den Beschwerdegegnern auch insofern nicht zumutbar sein soll (Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG), ist erneut zu verneinen. Dass der Zugang via die bestehenden 47 Treppenstufen an dieser Hanglage aus gestalterischen Gründen nicht zumutbar oder nicht zweckmässig sein könnte, wird zu Recht nicht behauptet, denn diese fügen sich offenkundig gut ins Gelände ein. Dass das Wohnhaus für die Erschliessung nicht gegen Süden, sondern ausschliesslich zur strittigen Zufahrt von Westen her ausgerichtet sein soll (Eingabe vom 28.7.2017) trifft nicht zu, ist doch das an der D___strasse seit jeher bestehende Gartentor (mit Briefkasten) zusammen mit der Treppe beredtes Beleg dafür, dass das Wohnhaus auch von Süden her erschlossen ist. Dass ein Treppenlift für schwere Gegenstände keine hinreichende Erschliessung ermöglichen soll, trifft ebenfalls nicht zu. Denn das Bundesgericht kommt in seiner jüngsten Praxis ausdrücklich zum Schluss, dass sowohl gebäudeextern als auch -intern für das Rettungspersonal auch Zugänge ohne Lift als zumutbar bzw. hinreichend zu beurteilen sind. Die Beschwerdegegner übersehen, dass eine hinreichende Erschliessung in einer Wohnzone mittels Treppen mit bis zu 60 Stufen darauf basiert, dass den Benutzern damit einerseits das Tragen gängiger Traglasten zugemutet wird. Andererseits setzt ein hinreichender Zugang nicht voraus, dass Baumaschinen und dergleichen ohne Einsatz eines Krans auf das betreffende Grundstück transportiert werden können (Urteil BGer, 1C_603/2015, E. 2.2). Das gilt auch für die geplante Umnutzung als Künstleratelier: Der

Zugang über die 47 Treppenstufen ist in der Wohnzone nicht deshalb unzumutbar oder unzureichend, weil die vom Beschwerdegegner bearbeiteten Holzrohlinge offenbar schwerer sind als eine übliche Traglast oder die Tragkraft eines Treppenlifts. Dass dafür allenfalls ein Kran eingesetzt werden muss, lässt die Erschliessung der Parzelle 001 über den Treppenzugang ab der D___strasse weder als unzumutbar noch nicht hinreichend erscheinen.

3.3.4 Zusammenfassend steht damit fest, dass die Parzelle 001 der Beschwerdegegner durch die östliche D___strasse als Zufahrt und anschliessend durch den Treppenzugang hinreichend erschlossen ist (im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a und b BauG). Daraus folgt ohne weiteres, dass die Erschliessung der Parzelle 001 damit bereits "auf anderem Weg" im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG in zumutbarer und zweckmässiger Weise gewährleistet ist, zumal diese Erschliessungsanlagen je auf eigenem Grund und damit auch rechtlich gesichert bestehen.

Dass ergänzend zur Zufahrt auf der einspurig befahrbaren D___strasse im Hinblick auf die geplante Umnutzung des Wohnhauses auf Parzelle 001 allenfalls noch längsseitig eine Park- und/oder Ausweichbucht erstellt werden muss, ändert nichts daran, dass die Beschwerdegegner dafür noch ein Baubewilligungsverfahren zu durchlaufen haben, und dass ihnen dies ohne weiteres zumutbar ist. Zu diesem Baubewilligungsverfahren braucht im jetzigen Zeitpunkt kein Beweis abgenommen werden, so dass namentlich auf die Durchführung eines weiteren Augenscheines verzichtet werden kann. In jenem Verfahren ist es dann ohnehin Sache der gesuchstellenden Beschwerdegegner, die dafür erforderlichen Projektpläne beizubringen, welche dann anstelle eines Augenscheines erst und weit besser erlauben, das Bauvorhaben zu beurteilen. Erst wenn sich in diesem Baubewilligungsverfahren ergeben sollte, dass für die Umnutzung als Atelier und zur Pflege eine Park- und/oder Ausweichbucht zwar erforderlich ist, sich aber *längs der D___strasse* nicht bewilligen lässt, könnte sich auf erneutes Gesuch hin die Frage einer Mitbenutzung der benachbarten Parzellen 002 und 003 - sei es als Zufahrt oder als Zugang oder für beides - ernsthaft stellen. Damit steht ohne weiteres fest, dass die von der Vorinstanz erteilte Bewilligung um Mitbenutzung der Parzellen 002 und 003 als Zufahrt und Zugang jedenfalls derzeit zu Unrecht erteilt wurde, da angesichts einer hinreichenden Zufahrt und eines hinreichenden Treppenzuganges zu Parzelle 001 gar keine Wegnot im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG festgestellt werden kann. Schon allein deshalb ist die Beschwerde gutzuheissen.

3.4 Weil es bezüglich Zufahrt und Zugang zu Parzelle 001 somit an der Voraussetzung gemäss lit. b als einer von drei kumulativen Voraussetzungen in Art. 66 Abs. 1 BauG fehlt, kann an sich offen bleiben, ob für die strittige Mitbenutzung der privaten Zufahrt von Westen her die

Vorinstanz die übrigen beiden Voraussetzungen allenfalls zu Recht bejaht hat. Dass beide Parteien das Obergericht nunmehr um Beurteilung auch dieser beiden Voraussetzungen ersuchen, vermag deren abschliessende Beurteilung aber nicht zu rechtfertigen: Schon der Gemeinderat B___ ging in seinem Entscheid vom 16. Oktober 2013 (zu Recht) vom Fehlen der Voraussetzung gemäss lit. b aus und liess deshalb dahingestellt (Erw. II/1 a.E.), ob die Voraussetzungen nach lit. a (raumplanerische Zweckmässigkeit) und lit. c (Zumutbarkeit für das belastete Grundstück) erfüllt sind. Daher hat bislang einzig die Vorinstanz als Rechtsmittelinstanz über alle drei Voraussetzungen materiell entschieden, wobei aber schon festgestellt wurde (oben E. 3.2.1 a.E), dass dies hinsichtlich der Parkbucht im Süden ohnehin nur unvollständig geschehen ist. Das ist abgesehen davon auch deshalb problematisch, weil namentlich die Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit (lit. a) dem Gemeinderat einen erheblichen Ermessens- und Abwägungsspielraum eröffnet. Weil die Vorinstanz zur Prüfung dieser beiden Voraussetzungen auf eine Rückweisung an den Gemeinderat verzichtete, hat diese richtiger Auffassung nach ohne Not durch eigene Ermessensbetätigung dem Gemeinderat vorgegriffen. Nach dem oben Gesagten wird sich vorliegend erst im Rahmen des für die Umnutzung des Wohngebäudes erforderlichen Baubewilligungsverfahren ergeben, ob sich die als solche hinreichende Zufahrt (D___strasse) nötigenfalls um eine bewilligungsfähige Park- und Ausweichbucht und/oder der Treppenzugang um eine bewilligungsfähige Abstellmöglichkeit für Waren erweitern lässt. Einzig wenn die örtliche Baubehörde eine Baubewilligung dafür - nach aktuellem Aktenstand eher unerwartet - nicht oder nur teilweise erteilen können, steht fest, ob und in welchem Umfang alternativ eine Mitbenutzung der Parzellen 002 und 003 überhaupt in Frage kommen kann. Es wäre gegebenenfalls dann vorerst Sache des Gemeinderates über die raumplanerische Zweckmässigkeit (lit. a) und die Zumutbarkeit für das belastete Grundstück (lit. c) in einem Ermessens- und Abwägungsentscheid erstinstanzlich zu befinden. Diese erstinstanzliche Ermessensbetätigung ist dem Gemeinderat vorzubehalten, weshalb folgerichtig eine abschliessende gerichtliche Beurteilung der Voraussetzungen in lit. a und c unterbleiben muss. Deshalb kann für den Gemeinderat unpräjudiziell einzig auf folgendes hingewiesen werden:

- 3.5** Dass von der Vorinstanz auch die beiden Voraussetzungen in lit. a und c als gegeben beurteilt wurden, muss beim jetzigen Aktenstand (aufgrund des Augenscheines und der dazu eingegangenen Stellungnahmen) als fraglich bezeichnet werden. Am Augenschein wurde festgestellt, dass die Zufahrt von Westen her jedenfalls im Bereich des offenkundig nur einspurig befahrbaren Einlenkers von der oberen D___strasse auf die Parzelle 002 nicht die für das Befahren und Abbiegen mit Lastwagen erforderliche Breite aufweist bzw. dass dort der für eine übliche Lastwagenlänge erforderliche Abbiegeradius nicht gegeben sein dürfte. Im Bereich der Hausecke (Assek. Nr. 007) konnte eine Fahrbahnbreite von nur

2.55m gemessen werden, so dass jedenfalls mit den heute bis zu 2.5m breiten Lastwagen von der oberen D___strasse kaum unbeschadet um diese Hausecke in die Zufahrt auf den Parzellen 002 und 003 der Beschwerdeführerin eingebogen werden kann. Der Einbiegeradius ist dort zusätzlich durch ein steiles gepflästertes Bord begrenzt (vgl. act. 6.1, Fotodokumentation S. 23/24). Sofern nicht ein Fahrversuch mit einem Lastwagen der Feuerwehr oder der Kehrriechtabfuhr etwas anderes ergibt, wird die Zufahrt von Westen her deshalb kaum als hinreichend befahrbar im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. a BauG bezeichnet werden können. Eine Zufahrt kann nur als hinreichend gelten, wenn diese auch mit den Lastwagen der Abfallentsorgung und der Feuerwehr befahren werden kann. Dass die Beschwerdegegner neuerdings geltend machen, sie hätten ein Befahren mit Lastwagen gar nie beantragt, entbindet nicht davon, dass ihre Parzelle im Hinblick auf die geplante Umnutzung nur dann als hinreichend erschlossen bezeichnet werden kann, wenn diese entweder im Süden (bis zum Zugang ab Gartentor, act. 6.1, S. 10: auf der D___strasse offenkundig möglich) oder alternativ im Westen (bis zum Gartentor, act. 6.1, S. 1) mit Lastwagen der genannten Dienste befahren werden kann. Das Befahren der mehr als 50m langen einspurigen Stichstrasse im Westen wird aus Gründen der Verkehrssicherheit einer Wendemöglichkeit voraussetzen, die jedenfalls beim Wohnhaus auf Parzelle 001 derzeit höchstens für einen PW, nicht aber für einen Lastwagen vorhanden ist. Das von den Beschwerdegegnern vorgelegte Foto eines offenkundig unbefestigten Platzes (act. 8.2, ohne Massangaben) kann das Bestehen einer den Regeln der Baustatik und der Wendegeometrie genügenden Wendemöglichkeit für einen normallangen und -schweren Lastwagen nicht belegen; dazu kommt, dass von den als Gesuchsteller beweisbelasteten Beschwerdegegnern dafür ja auch keine Baubewilligung vorgelegt wurde. Dass die Parzelle 003 der Beschwerdeführerin auch zum Wenden mitbenutzt werden soll, ist im Gesuch um Mitbenutzung nicht beantragt und wäre mit der derzeitigen Nutzung der Parzelle 003 als Sitz- und Kinderspielplatz auch kaum zu vereinbaren. Sollte der Gemeinderat für die geplante Umnutzung als Künstleratelier und/oder zur Pflege von Demenzkranken auch noch Abstellplätze für Motorfahrzeuge als erforderlich beurteilen, müssten diese auf dem Niveau der strittigen Zufahrt von Westen her auf Parzelle 001 zusammen mit der derzeit auch fehlenden, voraussichtlich quer zum Hang anzuordnenden Wendemöglichkeit für Lastwagen erstellt werden. Schon allein die Schaffung einer Wendemöglichkeit quer zum Hang dürfte auf diesem Höhenniveau eher noch höhere Stützmauern bedingen, als dies für eine Park- und/oder Ausweichbucht längs der D___strasse (im Süden) erforderlich wäre. Weil die Stützmauern für die Zufahrt von Westen her auch weiter oben am Hang und damit gut einsehbar zu errichten wären, ist fraglich, ob der Gemeinderat die Mitbenutzung der Parzellen 002 und 003 unter diesen Umständen als raumplanerisch zweckmässig (lit. a) wird beurteilen können. Fraglich ist auch, ob der Gemeinderat das Dulden dieser Zufahrt von Westen her für die belasteten

Grundstücke der Beschwerdeführerin als zumutbar wird beurteilen können. Dies könnte wohl vorab aus Sicherheitsgründen in Frage stehen, namentlich wenn die Beschwerdegegner die heute von der Beschwerdeführerin als Sitz- und Kinderspielplatz umgenutzte Zufahrt (auf Parz. 003) mangels Wendemöglichkeit auf eigenem Grund (Parzelle 001) wird rückwärts befahren müssen. Wie es sich damit aber letztlich verhält, braucht derzeit nicht geklärt zu werden, da die beantragte Mitbenutzung der Zufahrt von Westen her aktuell schon daran scheitert, dass mit der östlichen D___strasse auf Parzelle 001 bereits eine hinreichende Zufahrt besteht, welche zusammen mit dem Treppenzugang die Parzelle 001 bzw. das darauf bestehende Wohnhaus recht- und zweckmässig von Süden her hinreichend erschliesst; auch die auf dieser Parzelle in einer Parkbucht allenfalls noch erforderlichen Abstellplätze sind so auf eigenem Grund miterschlossen. Damit steht fest, dass für Parzelle 001 aktuell keine unzumutbare Wegnot festgestellt werden kann. Deshalb hat der Gemeinderat B___ das Begehren um Mitbenutzung der Parzellen 002 und 003 zu Recht gestützt auf Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG abgewiesen.

3.6 Dass die Parzelle 001 im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c BauG an die erforderlichen Wasser-, Energie und Abwasserleitungen angeschlossen ist und sich (auch) insofern nicht in einer unzumutbaren Notlage befindet, ist unbestritten.

3.7 Damit steht zusammenfassend fest, dass die Beschwerde sich im Hauptstandpunkt als begründet erweist. Die von der Vorinstanz den Beschwerdegegnern zugestandene Ermächtigung zur Mitbenutzung der Zufahrt über die Parzellen 002 und 003 ist antragsgemäss aufzuheben, da es der Parzelle 001 an der in Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG kumulativ vorausgesetzten Erschliessungs- bzw. Wegnot fehlt. Das Wohnhaus auf Parzelle 001 ist über die bestehende D___strasse und den Zugang von Süden her hinreichend erschlossen (Art. 95 Abs. 3 BauG). Dies gilt auch für dessen Umnutzung als Atelier und für Pflegezwecke, da die dafür allenfalls noch erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge längs der D___strasse auf eigenem Grund erstellt und im Kreisverkehr in zweckmässiger und zumutbarer Weise angefahren werden können; auch ist die Parkbucht über den bestehenden Treppenzugang in zumutbarer Distanz zum Wohnhaus erreichbar. Vorbehalten bleibt, dass dafür auf ein formgültig und sachkundig erstelltes Baugesuch der Beschwerdegegner hin eine Baubewilligung erteilt werden kann. Nach Art. 95 Abs. 3 lit. a und b BauG genügt ferner *eine* hinreichende Zufahrt und *ein* gut begehbare, direkter Zugang. Die Beschwerdegegner haben deshalb auch im Rahmen von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG keinen öffentlich-rechtlichen Anspruch darauf, ihr derzeit nach dem Gesagten nicht in ausgewiesener Wegnot befindliches Grundstück durch *zusätzliche* Erschliessungsanlagen über Dritteigentum auch noch von Westen her im Sinne einer Mitbenutzung zu erschliessen. Dies hätte in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht eine Übererschliessung

ihres Grundstückes zur Folge, an der kein öffentliches Interesse besteht, zumal dies mit dem Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens nicht zu vereinbaren wäre (Art. 1 Abs. 1 RPG). Damit nicht zu vereinbaren wäre insbesondere, dass die mit dem strittigen Mitbenutzungsrecht zu belastende Beschwerdeführerin, welche ihre Hauptzufahrt und ihre Abstellplätze für Motorfahrzeuge derzeit auch im Süden hat und ihre beiden Parzellen 002 und 003 *im Norden* teilweise bereits einem anderen, in der Wohnzone aber durchaus zonenkonformen Zweck zugeführt hat (Sitz- und Kinderspielplatz), durch das Gewähren der strittigen Mitbenutzung veranlasst sein könnte, dafür anderweitig Boden in Anspruch zu nehmen.

4. Die Beschwerdeführerin lässt in einem ersten Exkurs ohne nähere Begründung bestreiten, dass die Unterschutzstellung der Liegenschaft auf Parzelle 001 unmittelbar bevorstehe. Nachdem auch die Vorinstanz nicht darauf abgestellt hat und die Beschwerdegegner dazu vor Obergericht auch nicht weiter Stellung nehmen, ist mangels Begründung auf diesen Teil der Beschwerde nicht einzutreten. Gleich verhält es sich mit dem zweiten Exkurs der Beschwerdeführerin. Sie lässt damit eine von den Beschwerdegegnern offenbar bei den Vorinstanzen vorgetragene "Problematik der Flurgenossenschaft" bestreiten, allerdings ebenfalls ohne nähere Begründung. Da die Vorinstanz darauf auch nicht näher eingegangen ist und sich die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner vor Obergericht ebenfalls damit begnügen, diesbezüglich an ihrem vor Gericht aber nicht substantiierten früheren Standpunkt festzuhalten, ist auch darauf nicht einzutreten. Für die von der Beschwerdeführerin und von den Beschwerdegegnern gestellten Anträge gilt nämlich gleichermassen, dass das Gericht nicht gehalten ist, in früheren Rechtsschriften nach deren Begründung zu suchen (vgl. AR GVP 24/2012 Nr. 3586).

- 4.1 Ein dritter Exkurs hat wie folgt eine vorinstanzliche Eventualerwägung zum Gegenstand (E. 5.a): Bei einem Dahinfallen eines Mitbenützungsinteresses bei der belasteten Grundeigentümerin sei Art. 66 Abs. 1 BauG allenfalls nicht anwendbar. In diesem Fall könne aber diese Grundeigentümerin gestützt auf Art. 67 Abs. 6 des (neuen) StrG verpflichtet werden, dem Hinterlieger die notwendigen Fahr- und Wegrechte einzuräumen. Dem hält die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde nur, aber immerhin entgegen, vorliegend sei einzig das Gesuch um Mitbenützung nach Art. 66 Abs. 1 BauG Gegenstand des Verfahrens, nicht aber ein Gesuch gemäss Art. 67 Abs. 6 StrG. Die Beschwerdegegner beschränken sich ihrerseits darauf, diese Rechtsauffassung ohne substantiierte Begründung zu bestreiten und beantragen, es sei ihnen eventualiter gestützt auf diese Bestimmung das notwendige Fahr- und Wegrecht einzuräumen. Auf dieses Eventualbegehren der Beschwerdegegner ist nicht einzutreten, weil die D___strasse (inklusive die obere D___strasse) im neuen Strassenverzeichnis der Gemeinde B___ nicht

verzeichnet ist, und mangels öffentlicher Widmung zum Gemeingebrauch gemäss Art. 1 Abs. 1 und 3 StrG nun auch nicht dem Strassengesetz, sondern (einzig) dem Baugesetz untersteht. Die Beschwerdegegner können deshalb aus Art. 67 StrG von vornherein nichts zu ihren Gunsten ableiten. Bei diesem Ergebnis kann offen bleiben, ob formell ein Gesuch um Einräumung von Fahr- und Wegrechten nach dieser Bestimmung vorliegt, und wer - gegebenenfalls - nach Strassengesetz ein solches Gesuch erstinstanzlich hätte behandeln müssen, zumal mit der Zufahrt ab der D___strasse nicht eine Gemeinde-, sondern eine Flurgenossenschaftsstrasse Gesuchsgegenstand bildet.

4.2 Zusammenfassend steht damit fest, dass die Beschwerde gutzuheissen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Anzumerken bleibt, dass auf die umfangreichen Vorbringen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner zum 1913 und auch später nicht als Last eingetragenen Fahrrecht nach dem Gesagten nicht näher einzugehen ist, ausser der unbestrittenen Feststellung, dass die während Jahren geduldete Zufahrt von Westen her durch die bloss unvollständige Begründung dieses Fahrrechts rechtlich nie zugunsten der Parzelle 001 Bestand hatte und hat. Da auf Parzelle 001 öffentlich-rechtlich derzeit keine Wegnot im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG festgestellt werden kann, kann auch offen bleiben, ob und in welchem Umfang den Beschwerdegegnern beim Kauf ihrer Liegenschaft für das fehlende Fahrrecht anscheinend eine von den Beschwerdegegnern bestrittene Preisreduktion gewährt worden sein soll. Da die Beschwerdegegner auch beim Kauf ihrer Liegenschaft schon anwaltlich vertreten waren, dürften sie zumindest um den fehlenden Eintrag des Fahrrechts als Last gewusst haben. Da diesen Umständen aber höchstens noch zivilrechtliche Bedeutung zukommen kann, ist auf die Abnahme der dazu angebotenen Beweise zu verzichten.

5. 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.

5.1 Da die Beschwerdeführerin obsiegt, soweit auf ihre Begehren eingetreten werden kann, ist ihr für das Beschwerdeverfahren keine Entscheidgebühr aufzuerlegen. Die Gerichtskasse ist anzuweisen, ihr den Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- zurückzuerstatten.

5.2 Hingegen ist den beiden Beschwerdegegnern (1 und 2) in Anwendung von Art. 4a des Gesetzes über die Gebühren in Verwaltungssachen (GGV, bGS 233.2) eine Entscheidgebühr aufzuerlegen, da diese mit ihren Begehren entweder nicht durchdringen oder es kann darauf nicht eingetreten werden. Eine Entscheidgebühr von Fr. 5'000.-- erscheint für das durch mehrfache Schriftenwechsel und einen Augenschein

gekennzeichnete Verfahren als angemessen. Für diese Entscheidgebühren haften die Beschwerdegegner solidarisch (Art. 19 Abs. 2 VRPG).

5.3 In Anwendung von Art. 56 Abs. 3 VRPG ist auch die von der Vorinstanz verlegte Staatsgebühr dem Ausgang entsprechend neu zu verlegen. Die Ziff. 4 des Rekursentscheides ist deshalb insofern aufzuheben, als die damit erhobene Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- neu den Beschwerdegegner 1 und 2 aufzuerlegen ist, und zwar ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit. Die Vorinstanz ist ferner anzuweisen, ihnen den von ihr erhobenen Kostenvorschuss von Fr. 500.-- anzurechnen.

6. Nach Art. 53 Abs. 3 VRPG hat die obsiegende Partei in der Regel Anspruch auf eine Entschädigung für ihre notwendigen Kosten und Auslagen. Ausgangsgemäss ist dem Entschädigungsbegehren der Beschwerdeführerin zu entsprechen, wogegen das Entschädigungsbegehren der Beschwerdegegner abzuweisen ist.

6.1 Die Parteientschädigung geht grundsätzlich zu Lasten der unterliegenden Partei und somit zu Lasten der Beschwerdegegner (Art. 24 Abs. 2 Satz 1 VRPG). Billigkeitsgründe für eine abweichende Verlegung sind weder dargetan noch ersichtlich. Da der Anwalt der Beschwerdeführerin keine Kostennote eingereicht hat, ist die Anwaltsentschädigung nach Ermessen festzulegen. Dem Gericht erscheint im Rahmen von Art. 15 der Verordnung über den Anwaltstarif (bGS 145.53) für das Beschwerdeverfahren zunächst mit doppeltem Schriftenwechsel, einem separaten Verfahren betreffend vorsorglicher Massnahmen, einem Augenschein und anschliessend mehreren Schriftenwechsel dazu eine Entschädigung von Fr. 8'000.-- als angemessen (Barauslagen und 8.0% MWSt. inbegriffen). Diese Entschädigung ist der Beschwerdeführerin durch die Beschwerdegegner 1 und 2 zu erbringen, für welche diese solidarisch haften.

6.2 In Anwendung von Art. 56 Abs. 3 VRPG ist auch die von der Vorinstanz auf Antrag der Beschwerdegegner diesen noch zulasten der Beschwerdeführerin zugesprochene Parteientschädigung dem Ausgang entsprechend neu zu verlegen. Die Ziff. 5 des Rekursentscheides ist insofern aufzuheben, als die Parteientschädigung von Fr. 2'000 neu zugunsten der Beschwerdeführerin und zulasten der Beschwerdegegner 1 und 2 zuzusprechen ist, wobei letztere auch dafür solidarisch haften.

Demnach erkennt das Obergericht: Das Obergericht erkennt:

1. Die Beschwerde von A___ wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird.

2.1 Den Beschwerdegegner 1 und 2 wird eine Entscheidgebühren von Fr. 5'000.-- auferlegt, für die sie solidarisch haften.

- 2.2 Die Gerichtskasse wird angewiesen, der Beschwerdeführerin den Kostenvorschuss von Fr. 1'500.-- zurückzuerstatten.
- 2.3 Die Ziff. 4 des Rekursentscheides wird insofern aufgehoben, als damit die Staatsgebühr von Fr. 2'000.-- neu den Beschwerdegegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt wird. Die Vorinstanz hat den Beschwerdegegnern den bei ihr erhobenen Kostenvorschuss von Fr. 500.-- anzurechnen.
- 3.1 Die Beschwerdegegner 1 und 2 haben der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung von Fr. 8'000.-- zu entrichten (Barauslagen und Mehrwertsteuer inbegriffen), für die sie solidarisch haften.
- 3.2 Die Ziff. 5 des Rekursentscheides wird insofern aufgehoben, als die Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- neu zugunsten der Beschwerdeführerin und - unter solidarischer Haftbarkeit - zulasten der Beschwerdegegner 1 und 2 zugesprochen wird.
4. Das Begehren der Beschwerdegegner um Ausrichtung einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
5. **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).
6. Zustellung an die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegner je über deren Anwälte, die Vorinstanz, den Gemeinderat B___ sowie nach Rechtskraft an die Gerichtskasse (im Dispositiv).

Im Namen der 4. Abteilung des Obergerichts

Der Obergerichtspräsident:

Der a.o. Gerichtsschreiber:

lic. iur. Ernst Zingg

lic. iur. Toni Bienz

versandt am: 15.01.19