

für ewig so erhalten bliebe. Umgekehrt kann angesichts der engen Platzverhältnisse auf und um den Postplatz ohne Not gesagt werden, dass die Aufhebung jener offenen Parkplätze eine zweckmäßige Massnahme darstellt, um gegen das dort besonders im Winter häufig anzutreffende Verkehrschaos wirksam vorgehen zu können. Im Lichte dieser Betrachtungen ist das Gericht zum Schluss gelangt, dass die strittige Verkehrsanordnung damit in ihren konkreten Auswirkungen verhältnismässig und sachlich vertretbar war.

U 01 102

Urteil vom 24. Mai 2002

Dagegen an das Bundesgericht erhobene staatsrechtliche Beschwerde noch hängig.

29 Baupolizei. Notwegrecht.

- Das öffentliche Recht geht dem Privatrecht in Erschließungsfragen vor; kennt das Gemeinwesen eine entsprechende Vorschrift im Baugesetz, kann die ausgewiesene Wegnot einer «gefangenen» Bauparzelle mit jenem Planungsmittel einfacher, rascher, vernünftiger und kostengünstiger behoben werden (E.3a, c).
- Es handelt sich dabei im Kern einzig um die Konkretisierung von übergeordnetem Raumplanungsrecht (E.3b).
- Die Entschädigungsfrage muss darin geregelt sein, wo bei die im Enteignungsrecht üblichen Grundsätze einzuhalten sind. (E.3d).

Polizia delle costruzioni. Diritto di passo necessario.

- Su questioni riguardanti gli allacciamenti, il diritto pubblico ha preminenza su quello privato; se un comune dispone di una relativa disposizione nella legge edilizia, la situazione di necessità della particella sprovvista di accesso può essere risolta tramite una misura pianificatoria più semplice, rapida, assennata e conveniente finanziariamente (cons. 3a,c).
- In sostanza, si tratta solo di concretizzare il diritto pianificatorio di rango superiore (cons. 3b).
- La questione dell'indennità deve esservi regolata e rispettare i principi generali del diritto delle espropriazioni (cons. 3d).

Erwägungen:

3. a) Aus materiell-rechtlicher Sicht gilt es zur Frage des anwendbaren Rechts vorab festzuhalten, dass das Zivilrecht des Bundes den Kantonen nicht verbietet, in ihrer Planungs- und Baugesetzgebung öffentlich-rechtliche Notwege vorzusehen (Art. 702 ZGB; Meier-Hayoz, N 100 zu Art. 694 ZGB; Haab, N 26 zu Art. 694–696 ZGB). Die Anwendbarkeit und die Vorrangstellung des öffentlichen Rechts gegenüber dem Bundeszivilrecht hängt damit von der konkreten Regelung in den betroffenen Gemeinwesen und dem jeweiligen Verfahrensstadium ab. Im Grundsatz definiert heute das öffentliche Raumplanungsrecht des Bundes die Nutzungspläne und damit die verschiedenen Zonen (Art. 14 ff. RPG) und es legt daher auch die Anforderungen an die jeweilige Erschliessung fest (Art. 19 Abs. 1 RPG). Das Gemeinwesen ist danach zur Erschliessung verpflichtet, und der Grundeigentümer kann erst bei dessen Versäumnis selber tätig werden (Art. 19 Abs. 2 und 3 RPG). Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichts gehört zu einer hinreichenden Zufahrt nach Art. 19 Abs. 1 RPG insbesondere auch das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichlichen Strasse zum Baugrundstück (vgl. BundesgerichtsUrteil vom 30. Oktober 2001 [Proz.-Nr. 5C.82/2001] E. 3a/bb; BGE 121 I 65 E. 3c S. 69, 116 I b 159 E. 6b S. 166). Das Land für die Erschliessungsanlage ist indes vorzugsweise mit planerischen und baupolizeilichen Mitteln sicherzustellen, womit einer allfälligen Wegnot auch in erster Linie mit den aus dem öffentlichen Recht stammenden Instrumenten – und nicht etwa mit dem Bundesprivatrecht nach Art. 694 ff. ZGB – zu begegnen ist (Pra 84 [1995] Nr. 170 E. 2c S. 543; BGE 120 II 185 E. 2c S. 187 f., 117 II 35 E. 4b S. 39 f., vgl. auch BGE 110 II 17). Aus dem Gesagten erhellt, dass die Rekursgegnerin 1 damit für die Regelung des Erschliessungsproblems im Zusammenhang mit der bisher unbestritten «gefangenen» Bauparz. 1049 im Nordosten der bereits überbauten Parz. 3934 sachlich zuständig war und daher auch mit Grund gestützt auf Art. 19 RPG, Art. 32 ff. KRG sowie besonders Art. 108 BG eine möglichst vernünftige, rasche und einfache Konfliktlösung anbieten wollte. Zu prüfen bleibt damit aber noch, ob die zuletzt erwähnte Baubestimmung auf kommunaler Stufe ein genügendes Planungsinstrument darstellte, um den kritisierten Entscheid damit auch rechtskonform begründen und erlassen zu können. Dies trifft hier – wie gleich noch zu zeigen ist – eindeutig zu.

b) Nach Art. 108 Abs. 2 BG müssen private Strassen im Baugebiet Dritten, die (selbst) keine genügende Zufahrt haben

und eine solche nur mit unzumutbaren Kosten erstellen könnten, gegen Entschädigung zur Mitbenützung zur Verfügung gestellt werden, soweit dem nicht begründete Interessen des (gegenwärtigen) Strasseneigentümers entgegenstehen. Im Streitfall entscheidet die Baubehörde über die Mitverwendung und die Entschädigung. Der Wortlaut dieser Vorschrift bedarf an sich keiner weiteren Erörterungen, werden darin doch sowohl die Befugnis der Gemeinde zur Einräumung einer öffentlich-rechtlichen Wegdienstbarkeit als auch deren Verpflichtung zur Festlegung einer adäquaten Entschädigung uneingeschränkt bejaht. Die Rekurrentin bestreitet denn auch zu Recht nicht den Inhalt oder die Aussagekraft jener besonderen Kompetenzvorschrift, sondern einzig deren fehlende Grundlage im übergeordneten Recht. Konkret bringt sie vor, dass besagte Norm keine Stütze im KRG finde, weshalb es ihr an der erforderlichen Verankerung im öffentlichen Planungsrecht fehle. Dieser Vorwurf trifft bei genauerer Betrachtungsweise aber klarerweise nicht zu. Wie bereits oben unter Ziff. 3a) erwähnt, sind die Gemeinwesen sogar zur Erschliessung der in ihren Baugebieten gelegenen Grundstücke verpflichtet. Gemäss Art. 38 ff. KRG steht den Gemeinden dafür grundsätzlich das Ordnungsinstrument der Quartierplanung zur Verfügung. Dabei steht es aber ausdrücklich im Belieben der zuständigen Gemeinden, wie und wann sie ein solches Verfahren für angezeigt und sinnvoll erachten. Bei der Beurteilung dieser wichtigen Frage steht den kommunalen Behörden daher auch ein erhebliches Ermessen zu. Im Lichte dieser weit reichenden Gestaltungskompetenz in Raumfragen muss es den mit den örtlichen Begebenheiten am besten vertrauten Baubehörden aber auch möglich und gestattet sein, für spezielle Probleme bei der strassenmässigen Erschliessung auch spezielle Gesuchsverfahren zur Bewältigung solcher Notlagen anzubieten. Nichts anderes hat die Rekursgegnerin 1 hier getan, als sie in Art. 108 Abs. 2 BG die Möglichkeit der Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts vorhersah und korrekt in ihrem Baugesetz so verankerte. An der Recht- und Gesetzmässigkeit der kritisierten Baupolizeivorschrift gibt es damit nichts zu rütteln, zumal sie vom Sinn und Zweck der mit Art. 32 ff. KRG verfolgten Raumplanungsziele ohne weiteres noch gedeckt wird.

c) Zur Verhältnismässigkeit der angewandten Methode nach Art. 108 BG sei nur noch festgehalten, dass jede andere Lösungsvariante – namentlich die der Durchführung eines eigenen Quartierplanverfahrens – unter den gegebenen Umständen für alle Betroffenen bedeutend schlechter gewesen wäre. Abgesehen da-

von, dass ein derart umfassendes Planverfahren bereits wegen der zahlreich vorhandenen Wohngebäude und der sonst befriedigenden Erschliessungssituation im vorliegenden Baugebiet effektiv nicht mehr sinnvoll gewesen wäre, hätten sich dadurch auch in zeitlicher und in finanzieller Hinsicht beträchtliche Mehraufwendungen für die Allgemeinheit ergeben, die mit einer vernünftigen Kosten-nutzen-Analyse kaum mehr zu rechtfertigen gewesen wären. Daraus folgt, dass für die Gemeinde auch keine mildereren oder geeigneteren Massnahmen zur Verfügung standen, um die fehlende Erschliessung der Bauparz. 1049 zugunsten der Rekursgegnerin 2 am einfachsten und vernünftigsten über das bereits bestehende Strassenstück entlang der Westgrenze auf Parz. 3934 nachzuholen (vgl. BGU vom 27.6.2000 [Proz.-Nr. 1P.217/2000] E. 3d). Damit bleibt hier einzig noch die Entschädigungsfrage zu klären.

d) Wie das Bundesgericht schon in BGE 121 I 65 E. 5b/aa S. 71 festhielt, gilt bei der zwangsweisen Auferlegung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen durch das Gemeinwesen – gleich wie bei der Einräumung eines privaten Notwegrechts – der Grundsatz der vollen und umfassenden Entschädigungspflicht (bestätigt in BGU vom 23.1. 2001 [Proz.-Nr. 5P.485/2000] E. 1b). Nach dem klaren Wortlaut in Art. 108 Abs. 2 BG, letzter Satz, ist es die Aufgabe und Pflicht der Gemeinde, im Streitfalle die Höhe der Entschädigungssumme festzulegen. Wie dem angefochtenen Entscheid unschwer entnommen werden kann, unterliess es die Gemeinde im Einzelfall aber gerade, die wohl irgendwo zwischen Fr. 40 000.– (Rekurrentin) und Fr. 9580.– (Rekursgegnerin 2) anzusiedelnde Abgeltungssumme ziffernmässig festzusetzen. Dieses Versäumnis muss sie folglich – nach enteignungsrechtlichen Grundsätzen – noch nachholen. Die in Ziff. 3 (anteilmässige Beteiligung an den Erstellungskosten der mitbenutzten Privatstrasse auf einer Fläche von 163 m²) enthaltene Vorgabe ist dafür zu ungenau ausgefallen und bedarf darum noch einer entsprechenden Präzisierung durch die Gemeinde. Dasselbe gilt bezüglich der in Ziff. 2 (Beteiligungspflicht an den Wegunterhaltskosten) nur im Ansatz geregelten Nebenpflichten der begünstigten Rekursgegnerin 2 gegenüber der wegen des künftigen Strassenmitbenutzungsrechts so zusätzlich belasteten Rekurrentin entlang der Westgrenze auf Parz. 3934. Eine solche Konkretisierung ist im Interesse der beschwerten Eigentümer und zur Vermeidung unverhältnismässiger Eingriffe ins Privateigentum der davon Betroffenen unverzichtbar. In diesem Sinne hat das Bundesgericht bereits mehrfach verlangt, dass die Baubehörden – falls sie die Anordnung eines öffentlich-

rechtlichen Notwegs für notwendig und sinnvoll erachten – immer gleichzeitig auch noch die mit der zu erwartenden Mehrbelastung verbundenen Nebenaspekte (Rechte und Pflichten) in sachgerechter Weise zu regeln hätten (vgl. BGE 121 I 65 E. 5c/bb S. 72/3, 118 la 372 E. 5e S. 380 am Ende). Dies ist hier damit ebenfalls noch nachzuholen.

R 01 98

Urteil vom 29. Januar 2002

30

Bau- und Feuerpolizei. Verfahrenskoordination.

— **Die feuerpolizeiliche Bewilligung bzw. die entsprechen- den Auflagen sind in den Baubescheid zu integrieren.**

Procedura edilizia e di polizia del fuoco. Coordinamento delle procedure.

— **L'autorizzazione della polizia del fuoco, rispettivamente le condizioni che questa pone sono da integrare nella licenza edilizia.**

Erwägungen:

3. c) Gemäss Art. 1 FPV in der Fassung vom 28. März 2000 obliegen die Feuerpolizei und das Feuerwehrwesen den Gemeinden, soweit sie nicht nach dieser Verordnung dem kantonalen Feuerpolizeiamt übertragen werden. Der feuerpolizeilichen Bewilligungspflicht unterstehen die in Art. 11 lit. a–f FPV aufgezählten Bauten und Anlagen. Gemäss Art. 12 Abs. 2 FPV werden das feuerpolizeiliche und das baupolizeiliche Bewilligungsverfahren zusammengelegt, soweit für beide Verfahren Gemeindeinstanzen zuständig sind. In Art. 5 ABzFPV werden sodann die Zuständigkeiten der Gemeinde einerseits und des kantonalen Feuerpolizeiamtes andererseits festgelegt. Für die nicht in lit. a–f aufgezählten Bauten und Anlagen, wozu auch das vorliegende Projekt gehört, obliegt die Bewilligung den Brandschutzorganen der Gemeinde. Schliesslich verlangt Art. 7 Abs. 3 ABzFPV, dass die Gemeinde die Auflagen des (kommunalen) Brandschutzsachverständigen oder des kantonalen Feuerpolizeiamtes in den Baubescheid aufnimmt. Die offensichtlich von der Gemeinde bisher geübte Praxis, die feuerpolizeiliche Bewilligung im Baubescheid lediglich vorzubehalten und erst nach Rechtskraft der Baubewilligung zu erteilen, steht demnach in klarem Widerspruch zu den massgebenden Vorschriften des Kantons. Vielmehr sind die feuerpolizeiliche Bewilligung