

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

1C_273/2014

Urteil vom 13. November 2014

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Fonjallaz, Präsident,
Bundesrichter Karlen, Chaix,
Gerichtsschreiber Dold.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Erhard Pfister,

gegen

C. _____ Immobilien AG, Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Franz Schuler,

Gemeinderat Feusisberg, Dorfstrasse 38, 8835 Feusisberg,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Hannes Zehnder,
Regierungsrat des Kantons Schwyz, Bahnhofstrasse 9, Postfach 1260, 6431 Schwyz.

Gegenstand
Planungs- und Baurecht (Erschliessungshilfe),

Beschwerde gegen den Entscheid vom 27. März 2014 des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III.

Sachverhalt:

A.

In Schindellegi (Gemeinde Feusisberg) befinden sich im Gebiet Geerenböckli südwestlich der Bahnlinie der Südostbahn die Parzellen Nrn. 1194, 1141 und 1140. Die ersteren zwei gehören der C. _____ Immobilien AG. Auf allen drei stehen seit längerer Zeit gewerblich genutzte Gebäude, weshalb sie 1993 der Gewerbezone zugewiesen wurden. Nördlich und westlich davon liegt die wesentlich grössere, landwirtschaftliche Liegenschaft Nr. 1139.

Alle vier genannten Parzellen werden von der östlich der Südostbahn gelegenen Dorfstrasse her zunächst über die Parzelle Nr. 151, die seit 2001 A. _____ und B. _____ gehört, und anschliessend über einen mit Barrieren gesicherten Bahnübergang erschlossen. Die Parzelle Nr. 1194 verfügt im Unterschied zu den anderen jedoch über kein im Grundbuch eingetragenes Fahrwegrecht zulasten der Parzelle Nr. 151. Die C. _____ Immobilien AG reichte deshalb beim Gemeinderat Feusisberg am 27. Oktober 2008 ein Erschliessungshilfesuch ein. Die Gemeinde verlangte daraufhin, dass zunächst die asphaltierte, 125 m² grosse Fläche auf der Parzelle Nr. 1139, die als Vor- und Wendepplatz der Gewerbeliegenschaft der C. _____ Immobilien AG dient, vergrössert und in die Gewerbezone eingezont werde. Die Zonenplanänderung wurde in der Folge vorgenommen.

Mit Schreiben vom 12. November 2009 reichte die C. _____ Immobilien AG beim Gemeinderat ein Gesuch für einen teilweisen Gebäudeabbruch und die Erstellung eines Wendepplatzes ein. A. _____ und B. _____ erhoben dagegen Einsprache. Nachdem das Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz die kantonale Baubewilligung erteilt hatte, wies der Gemeinderat die Einsprache mit Beschluss vom 19. April 2012 ab, soweit er darauf eintrat, und erteilte die Baubewilligung. Ebenfalls am 19. April 2012 fällte der Gemeinderat folgenden, das Erschliessungshilfesuch

betreffenden Beschluss:

Das Erschliessungshilfesuch (...) wird wie folgt bewilligt:

Zulasten der Liegenschaft KTN 151 (...) und zugunsten der Liegenschaft KTN 1194 (...) wird in Anwendung von § 41 PBG ein Fuss- und Fahrwegrecht enteignet. Dieses Fahrwegrecht berechtigt den jeweiligen Eigentümer von KTN 1194 (...) zum Begehen und Befahren von KTN 151 (...) mit Fahrzeugen aller Art, mit Ausnahme von Sattelschleppern und Anhängerzügen.

Die Wegfläche, wofür das Fuss- und Fahrwegrecht gilt, ist im beiliegenden Situationsplan, datiert 19.04.2012, orange markiert.

Die Parteien werden eingeladen, sich über die Entschädigung zu einigen. Anderenfalls wird diese von der zuständigen Schätzungskommission festzulegen sein.

Bei der Anmeldung des vorgenannten Fuss- und Fahrwegrechts ins Grundbuch Höfe ist eine Bescheinigung des Bauamtes Feusisberg über die Abnahme des Bauvorhabens "Teil-Gebäudeabbruch/Wendeplatz" (...) vorzulegen.

Wird mit der Ausführung des heute bewilligten Bauvorhabens "Teil-Gebäudeabbruch/Wendeplatz" nicht innert eines Jahres seit Rechtskraft der entsprechenden Baubewilligung und dieser Verfügung begonnen, so behält sich der Gemeinderat Feusisberg den Widerruf der gewährten Erschliessungshilfe vor.

(...)

A. _____ und B. _____ erhoben gegen beide Beschlüsse (betreffend die Baubewilligung und betreffend die Erschliessungshilfe) Beschwerde. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz vereinigte mit Entscheid vom 3. September 2013 die beiden Verfahren und wies die Beschwerden ab.

Eine von A. _____ und B. _____ dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit Entscheid vom 27. März 2014 ab, soweit es darauf eintrat.

B.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht vom 26. Mai 2014 beantragen A. _____ und B. _____, der Entscheid des Verwaltungsgerichts sei insoweit aufzuheben, als er die Erschliessungshilfe betreffe; das Gesuch um Erschliessungshilfe sei abzuweisen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung ans Verwaltungsgericht zurückzuweisen, subeventualiter sei das Fuss- und Fahrwegrecht unter gewissen Bedingungen (insbesondere bezüglich Lage und Unterhalt) einzuräumen.

Das Verwaltungsgericht beantragt die Abweisung der Beschwerde. Die Beschwerdegegnerin, der Gemeinderat und der Regierungsrat beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Beschwerdeführer halten in ihrer Stellungnahme dazu an ihren Anträgen fest. Die Beschwerdegegnerin hat sich ein weiteres Mal vernehmen lassen.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid betreffend ein öffentlich-rechtliches Notwegrecht. Dagegen ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG das zutreffende Rechtsmittel. Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Eigentümer des von der Legalservitut betroffenen Grundstücks durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf ihre Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

2.

Die Beschwerdeführer rügen im Wesentlichen, die Einrichtung eines öffentlich-rechtlichen Notwegs auf ihrer Parzelle stelle eine unverhältnismässige Einschränkung ihres Eigentums dar (Art. 26 BV). Eine hinreichende Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG sei in erster Linie mit planerischen Mitteln zu gewährleisten. Zudem sei versäumt worden, gleichzeitig mit der Enteignung die weiteren Rechte und Pflichten zu regeln, so insbesondere den Wegunterhalt und die Werkeigentümerhaftung. Schliesslich könne über die Parzelle Nr. 151 nicht das gesamte Gewerbegebiet Geerenböckli erschlossen werden, die Strasse reiche dafür nicht aus.

3.

Der Entscheid des Gemeinderats, zulasten der Liegenschaft der Beschwerdeführer ein Fuss- und Fahrwegrecht zu enteignen, erging in Anwendung von § 41 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987 (SRSZ 400.100; im Folgenden: PBG). Diese Bestimmung hat folgenden Wortlaut:

1 Der Gemeinderat verpflichtet die Eigentümer und direkten Anstösser bestehender privater Erschliessungsanlagen, die Mitbenützung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar und für eine landsparende oder zweckmässige technische Lösung notwendig ist.

2 Können sich die Beteiligten nicht einigen, enteignet der Gemeinderat die erforderlichen Rechte zugunsten des interessierten Dritten und veranlasst nach Bezahlung der Entschädigung die Eintragung im Grundbuch.

3 Die Entschädigung wird, sofern sich die Beteiligten darauf nicht einigen können, auf Begehren des Enteigneten, des Dritten oder der Gemeinde von der nach dem Enteignungsrecht zuständigen Schätzungskommission festgesetzt. Sie legt auch den Beitrag des Dritten an die Kosten des Unterhalts fest.

Die Beschwerdeführer stellen weder in Frage, dass § 41 PBG eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Einräumung eines öffentlich-rechtlichen Notwegs darstellt, noch, dass an einem solchen grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht (Art. 36 Abs. 1 und 2 BV). Hingegen sind sie nach dem Ausgeführten der Ansicht, die ihnen auferlegte Eigentumsbeschränkung sei in verschiedener Hinsicht unverhältnismässig (Art. 36 Abs. 3 BV).

4.

4.1. In BGE 121 I 65 hat das Bundesgericht dargelegt, es sei zunächst zu prüfen, ob eine hinreichende Zufahrt durch planerische Mittel wie Baulandumlegungen oder Grenzbereinigungen herbeigeführt werden könne, wenn die notwendigen Wegrechte nicht privatrechtlich erworben würden. Dadurch würden klare Boden- und Eigentumsverhältnisse geschaffen und könnten eine rechtsgleiche Behandlung und der Anspruch auf Realersatz bestmöglich gewährleistet werden. Gestützt auf die konkreten Umstände des damals zu beurteilenden Falls hielt es fest, erst müsse rechtskräftig festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Einleitung einer Parzellarordnungsmassnahme nicht gegeben sind oder dass eine solche aufgrund der bestehenden Verhältnisse nicht in Frage kommt. Werde einem Grundeigentümer die Pflicht zur Duldung eines öffentlich-rechtlichen Notwegrechts ohne diese Abklärung auferlegt, bedeute dies eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung (a.a.O., E. 5b S. 71 f. und E. 5d S. 74 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 120 II 185 E. 2c S. 187 mit Hinweisen).

Wenn die Beschwerdeführer gestützt auf diese Rechtsprechung ebenfalls eine vorgängige rechtskräftige Feststellung über die Voraussetzungen einer Parzellarordnungsmassnahme verlangen, verkennen sie, dass sich die beiden Fälle wesentlich unterscheiden. Während in BGE 121 I 65 der Erfolg einer Parzellarordnungsmassnahme nicht a priori auszuschliessen war, ist eine solche im vorliegenden Fall nicht möglich. Sowohl die Gewerbezone Geerenböckli als auch die jenseits der Gleise gelegene Bauzone sind dicht überbaut. Eine Neuordnung der Parzellen fällt in Bezug auf das zu erschliessende Land, aber auch die weiteren Teile der Gewerbezone, die bereits über ein Wegrecht verfügen, ausser Betracht. Die Beschwerdeführer, die auf planerischen Mitteln beharren, vermögen denn auch nicht im Ansatz aufzuzeigen, zu welchem Ergebnis ein solches Vorgehen führen könnte. Vor dem Hintergrund der konkreten Umstände des vorliegenden Falls ist deshalb nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht, wie vor ihm bereits der Gemeinderat, zum Schluss gekommen ist, es sei keine andere als die gewählte Lösung denkbar. Eine unverhältnismässige Beschränkung der Eigentumsgarantie ist darin nicht zu erblicken.

4.2. In Bezug auf die von den Beschwerdeführern geforderte Regelung der Werkeigentümerhaftung geht aus BGE 121 I 65 hervor, dass sich die Haftung nach Art. 58 OR richtet und deshalb in dieser Hinsicht kein Regelungsbedarf besteht (a.a.O., E. 5c/aa S. 72). Hingegen forderte das Bundesgericht in jenem Urteil, dass die Frage, wer für den Wegunterhalt verantwortlich sei, schon bei der Anordnung der Eigentumsbeschränkung beantwortet werde. Dies deshalb, weil das kantonale Recht vorsah, dass private Erschliessungsanlagen nach den Weisungen der Baubehörde durch die Grundeigentümer und Interessenten zu erstellen und zu unterhalten sind, solche Weisungen aber weder von der Gemeinde noch vom Kanton erlassen worden waren (a.a.O., E. 5c/cc S. 73). Vorliegend ist die Rechtslage insofern eine andere, als sich bereits aus den anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen die Unterhaltspflicht ergibt. So legt gemäss § 41 Abs. 3 Satz 2 PBG die Schätzungskommission den

Beitrag des Dritten an die Kosten des Unterhalts fest. Daraus lässt sich willkürfrei ableiten, dass die Unterhaltskosten zunächst beim Eigentümer anfallen, dieser mithin für den Unterhalt verantwortlich ist. Wenn das Verwaltungsgericht davon ausgegangen ist, im Rahmen des Erschliessungshilfverfahrens seien keine weiteren Anordnungen notwendig, ist dies deshalb nicht zu beanstanden. Auch der Regierungsrat hielt in seiner Vernehmlassung im bundesgerichtlichen Verfahren fest, dass grundsätzlich der Wegrechtsbelastete für den Unterhalt der Zufahrt zuständig sei.

4.3.

4.3.1. Die Verleihung eines Notwegrechts stellt schliesslich von vornherein nur dann eine verhältnismässige Einschränkung des Eigentums dar, wenn sie geeignet ist, eine den Anforderungen von Art. 19 Abs. 1 RPG genügende Erschliessung zu gewährleisten.

4.3.2. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Es soll sichergestellt sein, dass keine Bauten entstehen, die wegen fehlender Zufahrten sowie Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen feuer- und gesundheitspolitische Gefahren bieten oder sonstige öffentliche Interessen gefährden. Die Zufahrt muss die Verkehrssicherheit der Benutzer gewährleisten und den Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes, des Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der Raumplanung (wie der häuslicher Bodennutzung) genügen (Urteil 1C_20/2008 vom 16. September 2008 E. 2.2.1 mit Hinweisen). Dient eine Zufahrt der Erschliessung einer ganzen Zone, so muss sie sämtlichen Verkehr dieser Zone aufnehmen können (ANDRÉ JOMINI, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, 2010, N. 20 zu Art. 19 RPG; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, N. 21 zu Art. 19 RPG). Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab (BGE 116 Ib 159 E. 6b S. 166). Bei deren Beurteilung steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 65 E. 3a S. 68).

4.3.3. Die Beschwerdeführer machen geltend, das Verwaltungsgericht sei nicht auf die Nutzung der Parzellen Nrn. 1140 und 1141 eingegangen, da die Erschliessung dieser beiden Liegenschaften angeblich nicht Verfahrensgegenstand bilde. Dies sei indessen unzutreffend, weil im Endeffekt der Weg auf Parzelle Nr. 151 das gesamte Gewerbegebiet Geerenböckli erschliessen müsse und deshalb eine Gesamtbetrachtung notwendig sei. Die Erschliessung genüge den Anforderungen von Art. 19 RPG nicht, weil die Grundstücke Nrn. 1139 und 1141 nur über ein unzureichendes zivilrechtliches Fahrrecht verfügten, weil der motorisierte und der Fussgängerverkehr nicht getrennt seien und weil die Einmündung in die Dorfstrasse bezüglich Sicht und Kurvenradius verkehrspolizeiwidrig sei. Der Strassenabschnitt auf Parzelle Nr. 151 sei zudem zu schmal. Das Verwaltungsgericht habe die in diesem Zusammenhang offerierten Beweise nicht abgenommen und damit gegen das rechtliche Gehör verstossen (Art. 29 Abs. 2 BV).

4.3.4. Das Verwaltungsgericht wie auch der Regierungsrat und der Gemeinderat stellten wesentlich darauf ab, dass die Zufahrt über die Parzelle Nr. 151 bereits seit Jahrzehnten für die Erschliessung des gesamten Gewerbegebiets Geerenböckli benützt wird. Sie stützten sich bei ihrer Beurteilung somit insbesondere auf die bisherigen Erfahrungen, was nicht zu beanstanden ist. Die Beschwerdeführer machen denn auch keine konkreten Probleme geltend, die sich in der Vergangenheit ergeben hätten. Die Zufahrt ist zwar eher eng, was sich insbesondere auch auf den in den Akten liegenden Fotos zeigt. Dies führt aber nach den Feststellungen des Gemeinderats gleichzeitig dazu, dass sie langsam befahren wird. Für Fussgänger und Radfahrer, die sie ohnehin selten benutzen würden, bestehe deshalb keine Gefahr. Auch kann die Zufahrt wegen der eingeschränkten Kreuzungsmöglichkeit nicht als bundesrechtswidrig bezeichnet werden, zumal sie äusserst kurz ist und ein Fahrzeug auf der Parzelle Nr. 1194 oder auf der Dorfstrasse ohne Weiteres kurz warten kann, bis der Weg frei ist, ohne dass daraus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit entstünde. Das Verwaltungsgericht beurteilte schliesslich auch die Einmündung in die Dorfstrasse als sicher und hielt

fest, die Sichtweite betrage mehr als 70 m. Weshalb die Beschwerdeführer die Einmündung trotzdem für verkehrspolizeiwidrig halten, führen sie ebenso wenig aus wie die Behauptung, der mit Schranken gesicherte Bahnübergang sei gemeingefährlich. Darauf ist nicht weiter einzugehen (Art. 42 Abs. 2 BGG).

Zusammengefasst erscheint die vorgesehene Erschliessung zwar nicht als ideal, da sie eher knapp dimensioniert ist. Indessen entspricht sie dem öffentlichen Interesse an einer häuslicher Bodennutzung und sind nach dem Ausgeführten keine Gefahren für die Sicherheit von Anwohnern

oder von schwächeren Verkehrsteilnehmern zu befürchten. Den bundesrechtlichen Erschliessungsanforderungen ist damit Genüge getan (vgl. Urteil 1C_237/2007 vom 13. Februar 2008 E. 4.3). Dass sich an dieser Einschätzung aufgrund der von den Beschwerdeführern im vorinstanzlichen Verfahren geforderten Beweiserhebungen (Augenschein, Gutachten, Zeugenbefragungen) etwas geändert hätte, ist nicht anzunehmen; das Verwaltungsgericht durfte deshalb willkürfrei davon absehen (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236 f. mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hat somit Art. 19 Abs. 1 RPG nicht verletzt, wenn es die Erschliessung als hinreichend erachtet hat. Insofern liegt auch keine unverhältnismässige Einschränkung der Eigentumsgarantie vor.

4.4. Die Beschwerdeführer machen schliesslich geltend, der Rechtsübergang trete vor der Leistung der Entschädigung ein, was mit Art. 26 BV insbesondere deshalb unvereinbar sei, weil das Schätzungsverfahren sehr lange dauern könne. Diese Rüge ist unbegründet. Gemäss Art. 29 des kantonalen Enteignungsgesetzes vom 22. April 2009 (EntG; SRSZ 470.100) erwirbt der Enteigner das Recht erst mit der Leistung der vollen Entschädigung.

5.

Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Verfahrens vor Bundesgericht den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Diese haben der Beschwerdegegnerin eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Gemeinderat Feusisberg, dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 13. November 2014

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Fonjallaz

Der Gerichtsschreiber: Dold