

2. Das rekurrentische Grundstück, Kat.-Nr. 1, liegt jeweils in zweiter Bautiefe zur westlich verlaufenden A-Strasse und zur östlich parallel dazu verlaufenden B-Strasse. (...) Von Norden her (führt) eine Privatstrasse über die Grundstücke Kat.-Nrn. 2, 3 und 4 bis an den nordwestlichen Eckbereich des Baugrundstücks. Während die Grundstücke Kat.-Nrn. 3 und 4 über ein uneingeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 2 verfügen, ist dies beim Grundstück Kat.-Nr. 1 nicht der Fall.

Das rekurrentische Grundstück ist im westlichen Bereich mit einem Wohnhaus überbaut. Mit Beschluss vom 17. Juni 2019 wurde der Rekurrentenschaft die Baubewilligung zur Erstellung eines Aussenpools mit Anpassung der Umgebungsgestaltung auf dem östlichen Teil ihres Grundstücks erteilt. Im Baustelleninstallationsplan hielt die Bauherrschaft fest, der Bauplatz werde auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4 eingerichtet, welches ebenfalls im Eigentum der Rekurrentenschaft stehe und über ein uneingeschränktes Fahrwegrecht über das Grundstück Kat.-Nr. 2 verfüge. Daraufhin wurde die Baufreigabe erteilt und es wurde mit den Bauarbeiten begonnen.

Gegen die Nutzung ihres Grundstücks als Zufahrt setzte sich die Rekursgegnerschaft 2 zur Wehr. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden, weshalb die Rekurrentenschaft das strittige Gesuch um Erteilung eines Hammerschlagrechts stellte.

3. Die Rekurrentinnen machen zusammengefasst geltend, das Baugrundstück sei weder von der A-Strasse noch von der B-Strasse aus mit Fahrzeugen zugänglich. Auch das Aufstellen eines permanenten Krans sei auf diesen Strassen oder der C- und der D-Strasse nicht machbar. Die täglichen Transporte könnten jedoch auch nicht gebündelt und durch einen Spezialkran erledigt werden. Die einzige Möglichkeit, das Baumaterial auf das Grundstück zu bringen, sei die bestehende Zufahrt über das Grundstück der Rekurrentenschaft 2. (...)

5. Gemäss § 229 PBG ist jeder Grundeigentümer berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig ist und soweit dadurch das Eigentum des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt ist (Abs. 1). Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben (Abs. 2). Nach § 230 Abs. 1 PBG ist die Inanspruchnahme dem Betroffenen vom Ansprecher genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Abs. 1). Stimmt der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten nicht über die Entschädigung, entscheidet auf Begehren des Ansprechers die örtliche Baubehörde in raschem Verfahren über die Zulässigkeit des Begehrens und über die Entschädigung (Abs. 2).

Mit ihrem Entscheid gemäss § 230 Abs. 2 PBG greift die Behörde unmittelbar in private Eigentumsrechte von am Bauvorhaben nicht beteiligten Drittpersonen ein. Dieser Eingriff dient vor allem dem privaten Interesse des Bauherrn an der Realisierung seines Bauvorhabens. Daher hat sich die Inanspruchnahme stets auf das in räumlicher und zeitlicher Hinsicht Notwendige zu beschränken.

Es ist der Sinn des Hammerschlagsrechts, dass es einem Grundeigentümer erlaubt, Arbeiten an seiner Grenzbaute oder Grenzvorrichtung auf deren grenznah an das Nachbargrundstück anstossenden Seite auszuführen. Die Zweckbestimmung des Hammerschlagsrechts ist nach herrschender Lehre und Praxis auf einen schmalen Landstreifen entlang der Grenze beschränkt. (...) In Art. 695 des Zivilgesetzbuches (ZGB) wird dieses Recht als eine Befugnis des Grundeigentümers bezeichnet, «zum Zweck der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen und Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten».

Mit dem Hammerschlagsrecht belastet sind deshalb je gegenseitig nur unmittelbar aneinanderstossende Grundstücke. Das unterscheidet es beispielsweise von Weg- und Durchleitungsrechten (Dominik Bachmann, Das Hammerschlagsrecht, in: PBG aktuell 4/2014, S. 9). Über das unmittelbare Nachbargrundstück hinaus greift das Recht nur, wenn das direkt benachbarte so schmal ist, dass der zulässige schmale Streifen für den Hammerschlag über dieses hinausreicht (Paul-Henri Steinauer, La mise à contribution du fonds voisin lors de travaux de construction, in: Baurecht, Zeitschrift für Baurecht und Vergabewesen BR/DC 1990 (Heft 2), S. 32/33). Entsprechend wird die Meinung des Kantonsgerichts Wallis, wonach auch eine Baupiste über mehrere benachbarte Grundstücke unter das Hammerschlagsrecht fallen könne, von der Lehre nicht geteilt (vgl. Dominik Bachmann, S. 9 zum Entscheid TCV C1 13 49 vom 20. Juni 2013 des Kantonsgerichts Wallis).

Dieser Lehrmeinung ist grundsätzlich angesichts des Sinnes und Zwecks des Hammerschlagsrechts zu folgen. Es stellt sich die Frage, ob es sich bei der vorliegend strittigen Baustelle um eine Situation handelt, welche ausnahmsweise eine andere Sichtweise erforderlich machen würde. Dabei ist festzuhalten, dass der Baubehörde bei der Beantwortung der Frage, ob und in welchem Umfange die Beanspruchung eines Drittgrundstückes notwendig ist, ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt.

6. Die vorliegend strittige Situation besteht darin, dass das Baugrundstück über einen mit einer Dienstbarkeit gesicherten Fussweg (Treppe) von Westen von der D-Strasse aus über das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 5 erschlossen ist. Eine Zufahrt mit Fahrzeugen ist zwar von Norden her faktisch vorhanden, jedoch rechtlich nicht gesichert. Da jedoch die Distanz zur nächsten Strasse unbestrittenermassen weniger als 80 m beträgt (§ 4 Abs. 1 der Zugangsnormalien [ZN]), liegt für das Grundstück kein Erschliessungsmangel vor. Von Bundesrechts wegen muss die befahrbare Strasse nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; es genügt, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug oder einem öffentlichen Verkehrsmittel in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg

zum Gebäude oder zur Anlage gehen können (BGE 136 III 130, E. 3.3.2; vgl. Eloi Jeannerat in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung [Praxiskommentar RPG], Art. 19 Rz. 23). Das Baugrundstück ist auch ohne die Nutzung des Grundstücks der Rekursgegnerschaft 2 erreichbar, wenn auch nur zu Fuss. Zudem befindet sich der Bauinstallationsplatz keine 30 m von der westlich verlaufenden A-Strasse entfernt und wäre mit einem Pneukran ohne Weiteres erreichbar. Die restlichen ca. 20 m zur eigentlichen Baustelle sind mangels Zufahrt so oder so ohne Fahrzeuge zu bewerkstelligen. Zudem wurde ein Teil der Bauarbeiten (mehrheitlicher Aushub, Erstellen der Stützmauern) bereits ausgeführt. Bei den restlichen Arbeiten werden unbestreitbar noch Material und Maschinen benötigt. Dass diese einen monatelangen täglichen Bedarf an einem Kran erforderlich machen sollten, wie es die Bauherrschaft geltend macht, ist jedoch nicht nachvollziehbar, zumal ein Aussenpool und nicht ein ganzes Gebäude erstellt werden soll. Bei entsprechender Koordination der Baustelle liesse sich die Anzahl Tage, an denen ein Kran beansprucht würde, minimieren. Dass die dafür nötigen Kosten in keinem Verhältnis zu den Fr. 3.-- pro Tag, welche die Rekursgegnerschaft der Rekursgegnerschaft 2 eventualiter anbietet, stehen, ist offensichtlich. Ebenso erhöht sich der logistische und vermutlich auch der zeitliche Aufwand. Nichtsdestotrotz ist festzuhalten, dass es sich nicht um eine Parzelle handelt, auf der ohne die gewünschte Beanspruchung der Zufahrt nicht gebaut werden könnte. Das Grundstück der Rekursgegnerschaft 2, welches sich in einem Abstand von rund 40 m zum Baugrundstück befindet, muss somit nicht zwingend mitbenutzt werden, weshalb eine derart starke Ausweitung des Hammerschlagsrechts auch nicht ausnahmsweise als gerechtfertigt erscheint. Der Entscheid der Vorinstanz ist somit in diesem Punkt zu bestätigen.