

Der Gemeinderat verweigerte die Bewilligung für die Parzellierung einer im privaten Eigentum stehenden Strassenparzelle. In der 1983 erteilten Baubewilligung für die Strasse war die entgeltliche Übernahme der Strasse durch die Gemeinde vorgesehen, welche indes hernach nicht erfolgte. Auf dem abzuparzellierenden Teil des Strassengrundstückes befand sich der Kehrplatz. Mit der Abparzellierung sollte dieser Teil des Strassengrundstückes dem angrenzenden Baugrundstück zugeschlagen werden. Dessen Eigentümer beabsichtigte, hernach den Kehrplatz zu verkleinern, den verkleinerten Kehrplatz zu Gunsten der Öffentlichkeit dinglich sichern zu lassen und mit dem Rest des abparzellierten Teils des Strassengrundstückes den Umschwung seines Wohnhauses zu vergrössern.

Aus den Erwägungen:

6.5. Die streitbetroffene Strassenparzelle befindet sich in privater Hand. Grundsätzlich wäre sie damit nicht für den öffentlichen Gebrauch bestimmt; ein Gemeingebrauch derselben setzt vielmehr eine Widmung des Gemeinwesens voraus, welche auch formlos erfolgen kann. Die Widmung bedarf ihrerseits der Verfügungsmacht des Gemeinwesens über das fragliche Strassengebiet, welche auf einer privatrechtlichen Dienstbarkeit oder einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung beruhen kann, was vorliegend nicht aktenkundig ist. Die Verfügungsmacht lässt sich aber auch aus der Zustimmung des Eigentümers zur Widmung ableiten. Zwar lässt sich mit einem Teil der Lehre durchaus die Frage stellen, ob ein derartiger öffentlich-rechtlicher Vertrag der Schriftlichkeit bedarf (vgl. P. Tschannen/U. Zimmerli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2. A., 2005, § 34 Rz. 3). Es ist jedoch hierbei anzumerken, dass ein anderer Teil der Lehre eine formlose Zustimmung genügen lässt (U. Häfelin/G. Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 4. A., 2002, Rz. 2350). Vorliegend ist zu beachten, dass bereits in der Baubewilligung des Z-Rains vom 1. Februar 1983 deren Übernahme ins öffentliche Eigentum und damit deren Bestimmung für den Gemeingebrauch festgelegt worden ist (Dispositivziffer 5), was von der Strasseneigentümerin unangefochten geblieben ist. Zudem dient die fragliche Strassenparzelle seit mehr als 20 Jahren als Erschliessung, ohne dass die darüber erschlossenen Grundstücke über eine entsprechende Dienstbarkeit verfügen. Im Weiteren wird die Strasse offenbar seit jeher von der Gemeinde unterhalten. Angesichts dieser Gegebenheiten ist von einer klaren konkludeten Zustimmung der heutigen Grundeigentümerin zur formlosen Widmung des Z-Rains auszugehen. Namentlich wäre es im Lichte der aufgezeigten Vorgeschichte überspitzt formalistisch, das Vorliegen eines entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrages deshalb zu verneinen, weil die heutige Strasseneigentümerin ihre offenkundige Zustimmung nicht

schriftlich festgehalten hat (vgl. zu alledem VB.2001.00001). Es ist somit davon auszugehen, dass der Z-Rain dem Gemeindegebrauch gewidmet worden ist.

Es ist nachfolgend zu prüfen, ob die heutige Grundeigentümerin trotz dieser Widmung über die Strassenparzelle verfügen kann. Zwar wurde der öffentlichen Hand durch die Zustimmung der Strasseneigentümerin zur Widmung die Verfügungsmacht über die fragliche Anlage zuteil. Indes kann diese Verfügungsmacht entgegen vorinstanzlicher Auffassung nicht so weit gehen, als damit der privaten Strasseneigentümerin jegliche aus dem Privatrecht fliessenden Eigentümerbefugnisse entzogen sind, so dass sie das Grundstück nicht mehr veräussern könnte. Die Verfügungsmacht des Gemeinwesens beschränkt sich vielmehr darauf zu entscheiden, ob die Anlage der Allgemeinheit für den Gemeindegebrauch zur Verfügung gestellt werden soll oder nicht; weiter geht die Zustimmung der privaten Strasseneigentümerin nicht. Die Strasseneigentümerin kann mithin rechtsgeschäftlich über die fragliche Strassenparzelle verfügen.

Es ist damit weiter zu prüfen, ob die beabsichtigte Abparzellierung und Veräusserung des streitbetroffenen Strassenbereichs zu dessen Entwidmung führt. Hierzu gilt es vorweg festzuhalten, dass § 38 des Strassengesetzes (StrG), welcher die Entwidmung öffentlicher Strassen regelt, von vornherein nicht zur Anwendung gelangt, da sich die fragliche Strassenparzelle im privaten Eigentum befindet (vgl. § 1 StrG).

Die Befugnis zur Widmung der fraglichen Strassenparzelle basiert auf einem obligatorischen Recht. Zwar gehört es zur Natur der obligatorischen Verpflichtungen, dass diese jeweils nur zwischen den jeweiligen Vertragsparteien Geltung beanspruchen, so dass sich ein Rechtsnachfolger diese nicht entgegenzuhalten braucht. Indes wird diese Rechtswirkung durch die Widmung überlagert, welche selbst in ihrer formlosen Form eine Verfügung darstellt (vgl. Häfelin/Müller, Rz. 2349). Diese haftet auch nach einem Eigentumsübergang an der gewidmeten Sache. Nach dem Verkauf des fraglichen Wendehammers bindet mithin die Widmung die neuen Grundeigentümer. Der von der Abparzellierung betroffene Bereich der Strassenparzelle bleibt damit entgegen den vorinstanzlichen Ausführungen auch nach der Eigentumsübertragung auf die Rekurrierenden dem Gemeindegebrauch gewidmet.

6.6. Es ist damit festzustellen, dass auch nach der strittigen Abparzellierung der davon betroffene Strassenbereich dem Gemeindegebrauch gewidmet bleibt. Eine dingliche Sicherung, wie dies die Rekurrierenden beantragen, braucht es demzufolge nicht. Folglich führt die strittige Abparzellierung auch nicht zu einer ungenügenden Erschliessung der über den Z-Rain erschlossenen Grundstücke. Auch sonst sind keine Gründe gegen die Abparzellierung zu erkennen. Dies gilt namentlich auch für die in Dispositivziffer 5 der Baubewilligung vom 1. Februar 1983 in Aussicht gestellte Übernahme von Strasse und Wendehammer durch die Gemeinde. Im Übrigen bleibt festzustellen, dass allfällige Nutzungsänderungen oder bauliche Massnahmen am Kehrplatz einer entsprechenden Bewilligung bedürften.

(Mit dieser Begründung wurde der Rekurs gutgeheissen, soweit nicht aus andern, im Zusammenhang mit dieser Publikation keine Rolle spielenden Gründen auf den Rekurs nicht eingetreten wurde.)