



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und  
Verwaltungsrecht**

**vom 26. Oktober 2022 (810 22 1)**

---

**Raumplanung, Bauwesen**

**Einverständnis des Grundeigentümers bei Bauvorhaben auf fremdem Grund / vorfrage-  
weise Prüfung der zivilrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens**

**Besetzung** Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Hans Furer,  
Markus Clausen, Daniel Ivanov, Niklaus Ruckstuhl, Gerichtsschreiber  
Marius Wehren

**Beteiligte** **A.**\_\_\_\_ **AG**, Beschwerdeführerin, vertreten durch Roman Zeller, Advokat

gegen

**Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft**, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Vorinstanz

**B.**\_\_\_\_, Beschwerdegegnerin, vertreten durch Reto Gantner, Advokat

**Einwohnergemeinde C.**\_\_\_\_, Beigeladene

**Betreff** Baugesuch für Mehrfamilienhaus (Entscheidung der Baurekurskommission vom 27. Oktober 2020)

A. Am 22. Juli 2015 reichte B.\_\_\_\_\_ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT) ein Baugesuch (Nr. 1307/2015) für ein Mehrfamilienhaus auf Parzelle Nr. 2345, Grundbuch C.\_\_\_\_\_, ein.

B. Mit Eingabe vom 15. August 2015 erhob die A.\_\_\_\_\_ AG als Grundeigentümerin der Nachbarparzellen Nr. 1812 und Nr. 368 Einsprache gegen das Baugesuch. Sie machte geltend, das Bauvorhaben sehe eine Erschliessung über die Parzelle Nr. 1812 vor. Es sei deshalb nur realisierbar, wenn für die diesbezüglich notwendigen baulichen Massnahmen (Grab- und Bauarbeiten) ebenso wie die Kanalisation eine privatrechtliche Vereinbarung vorliege. Am 25. November 2015 reichte die Baugesuchstellerin bereinigte Pläne ein, welche indes nicht zu einem Rückzug der Einsprache führten.

C. Mit Entscheid des BIT vom 19. November 2016 wurde die Einsprache im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (Ziff. 1). Die Einsprecher wurden bezüglich der privatrechtlichen Einsprachen an den zuständigen Zivilrichter verwiesen (Ziff. 2).

D. Gegen diesen Entscheid erhob die A.\_\_\_\_\_ AG, vertreten durch Roman Zeller, Advokat, mit Eingabe vom 2. Dezember 2016 Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft. Nach Durchführung eines Augenscheins am 23. Mai 2017 wurde das Verfahren im Hinblick auf Einigungsgespräche der Parteien sistiert. In der Folge konnte keine gütliche Einigung erzielt werden.

E. Mit Entscheid vom 27. Oktober 2020 wies die Baurekurskommission die Beschwerde im Sinne der Erwägungen sowie unter der Auflage, dass mit den Bauarbeiten auf Parzelle Nr. 2345 erst begonnen werden dürfe, wenn die Zufahrt auf Parzelle Nr. 1812 erstellt sei bzw. mit Sicherheit erstellt werde, ab.

F. Gegen diesen Entscheid erhob die A.\_\_\_\_\_ AG, vertreten durch Roman Zeller, Advokat, mit Eingabe vom 3. Januar 2022 Beschwerde beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Sie stellt das Begehren, es sei der angefochtene Entscheid unter o/e-Kostenfolge aufzuheben und dem Baugesuch Nr. 1307/2015 die Baubewilligung zu verweigern. Am 7. März 2022 reichte die Beschwerdeführerin die Beschwerdebegründung ein.

G. Mit Vernehmlassung vom 7. April 2022 beantragt die Baurekurskommission, die Beschwerde sei abzuweisen.

H. Die Beschwerdegegnerin, vertreten durch Reto Gantner, Advokat, beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 9. Mai 2022, es sei die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

I. Mit Verfügung vom 11. Mai 2022 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

J. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort hielten die Parteien an den gestellten Begehren fest. Auf die jeweiligen Begründungen wird – soweit erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung** :

1.1 Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben.

1.2 Nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Die Beschwerdegegnerin beantragt, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten. Sie macht geltend, der Beschwerdeführerin gehe es lediglich um finanzielle und nicht um baurechtliche Fragen, weshalb sie kein schützenswertes Interesse an der Verweigerung der Baubewilligung habe. Dazu ist festzustellen, dass die Beschwerdeführerin Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 1812 und Nr. 368 ist, welche an die Bauparzelle Nr. 2345 angrenzen. Zudem wurden mit der strittigen Baubewilligung bauliche Massnahmen auf der Parzelle Nr. 1812 bewilligt. Die Legitimation der Beschwerdeführerin ist damit ohne weiteres gegeben. Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben sieht die Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 2345 vor. Die Erschliessung der Parzelle erfolgt über die Kantonsstrasse und setzt die Erstellung einer Zufahrt voraus, welche gemäss den eingereichten Plänen teilweise auf der im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzelle Nr. 1812 liegt. Zulas- ten dieser Parzelle und zugunsten der Bauparzelle Nr. 2345 ist jeweils eine Dienstbarkeit mit der Bezeichnung "Geh- und Fahrrecht" im Grundbuch eingetragen. Die Beschwerdeführerin hat die Zustimmung zum Bauvorhaben bzw. zur Erstellung der Zufahrt über die Parzelle Nr. 1812 verweigert.

3.2.1 Das BIT führte im Einspracheentscheid aus, auf der Parzelle Nr. 1812 werde lediglich der Einfahrtsbereich zur Bauparzelle erstellt. Es seien diesbezüglich keine baubewilligungs- pflichtigen baulichen Massnahmen geplant, welche eine Publikation des Bauvorhabens auf die-

ser Parzelle erforderlich gemacht hätten. Das Terrain entlang der Grenze zu Parzelle Nr. 1812 werde in einem Abstand von 0.60 m nicht verändert. Die Parkplätze befänden sich ausschliesslich auf der Bauparzelle. Aufgrund der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit seien die Parkplätze auf der Parzelle Nr. 2345 rechtsgenüglich erschlossen. Das Herabsetzen der bestehenden Stützmauer sei nicht bewilligungspflichtig.

3.2.2 Die Vorinstanz bestätigte den Entscheid des BIT im Ergebnis. Sie verband die Erteilung der Baubewilligung jedoch mit der Auflage, dass mit den Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. 2345 erst begonnen werden dürfe, wenn die Zufahrt auf Parzelle Nr. 1812 erstellt sei bzw. mit Sicherheit erstellt werde. Zur Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, die Zufahrt zum geplanten Mehrfamilienhaus erfolge über eine Kantonsstrasse, welche zudem über einen Radweg verfüge. Die räumliche Bedeutung dieser Erschliessung sei erheblich bzw. mit wichtigen räumlichen Folgen verbunden. Entsprechend bestehe ein öffentliches Interesse an einer vorgängigen Kontrolle der fraglichen baulichen Massnahmen, welche deshalb der Bewilligungspflicht unterstünden. Die festgestellte Baubewilligungspflicht führe jedoch nicht zu einer Rückweisung an das BIT, da die baulichen Massnahmen in den Plänen eingezeichnet und damit zum Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens gemacht worden seien. Es sei diesbezüglich zudem kein Verstoss gegen materielles Baurecht gegeben. Was die fehlende Unterschrift der Grundeigentümerschaft gemäss § 86 Abs. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 anbelange, so bezwecke dieses Erfordernis, die Behandlung von rein hypothetischen Baugesuchen zu vermeiden, die mangels Zustimmung der Grundeigentümerschaft von vornherein nicht realisierbar seien und deshalb nur nutzlosen Aufwand verursachten. Das schutzwürdige Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens solle nur in eindeutigen Fällen verneint werden, wenn beispielsweise die Realisierung des Bauvorhabens aufgrund zivilrechtlicher Regelungen bzw. mangels Zustimmung der Grundeigentümerschaft offensichtlich nicht möglich oder völlig ungewiss sei. Bei der Beurteilung, ob die Zustimmung der Grundeigentümerschaft erforderlich sei, seien somit zivilrechtliche Aspekte von Bedeutung und daher vorfrageweise zu prüfen. Im vorliegenden Fall habe die Bauherrschaft ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Durchführung des Baubewilligungsverfahrens bzw. die Realisierung des Bauvorhabens sei nicht völlig ungewiss. Es bestehe unbestrittenermassen ein Geh- und Fahrrecht auf der Parzelle Nr. 1812 zugunsten der Parzelle Nr. 2345, wobei lediglich die konkrete bauliche Ausgestaltung der Zufahrt zwischen den Parteien umstritten sei. Ob dem Bauvorhaben zivilrechtliche Hindernisse bei der Realisierung entgegenstünden bzw. ob das Geh- und Fahrrecht auch ein "Strassenbaurecht" umfasse, könne und dürfe nicht abschliessend geprüft werden, sondern sei allenfalls vor dem Zivilgericht zu klären. Da für das Bauvorhaben die ausreichende Erschliessung nur unter Einbezug der Parzelle Nr. 1812 gegeben sei, dürfe die Baubewilligung nur mittels einer Auflage erteilt werden, wonach mit den Bauarbeiten auf Parzelle Nr. 2345 erst begonnen werden dürfe, wenn die Zufahrt auf Parzelle Nr. 1812 erstellt sei bzw. mit Sicherheit erstellt werde. Dem privatrechtlichen Streit über die Dienstbarkeitsausübung (konkrete bauliche Ausgestaltung der Zufahrt) werde mit anderen Worten nicht vorgegriffen. Sollte aus diesem allenfalls noch nicht abgeschlossenen Streit eine andere als die geplante Zufahrt resultieren, müsste gegebenenfalls aber eine nachträgliche Projektänderung bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden.

3.2.3 Die Beschwerdeführerin macht zusammengefasst geltend, dass das strittige Bauprojekt auf einem fremden Grundstück mangels Zustimmung der Grundeigentümerschaft nicht errichtet werden dürfe. Bei der Baugesuchstellerin handle es sich weder um die Grundeigentümerschaft noch um eine Baurechtsnehmerschaft. Es liege lediglich ein Geh- und Fahrrecht vor. Wie dieses auszugestalten sei, sei nicht geklärt, weil neben dem Weg auch weitere bauliche Massnahmen notwendig seien, worüber sich die Parteien grundsätzlich zivilrechtlich zu einigen hätten. Die Frage, wie die Zufahrtsstrasse zu erstellen sei, stelle zivilrechtlich eine nicht unbedeutende Frage dar. Ohne eine entsprechende Einigung sei die Zufahrt auf das Grundstück der Bauherrschaft zwar gesichert, nicht jedoch umgesetzt respektive noch nicht umsetzbar. Namentlich existiere kein Baurecht, welches der Bauherrschaft erlauben würde, die Zufahrt ohne Absprache und Zustimmung der Grundeigentümerschaft zu erstellen. Im Minimum sei zu verlangen, dass die baulichen Massnahmen auf Parzelle Nr. 1812 nicht in den Baugesuchsplänen der Liegenschaft auf Parzelle Nr. 2345 dargestellt würden. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen stünden zudem in Widerspruch zu materiell-rechtlichen Bauvorschriften und der Nachweis einer rechtskonformen Entwässerung sei nicht erbracht.

3.2.4 In ihrer Vernehmlassung führt die Vorinstanz aus, § 86 Abs. 2 RBV bezwecke nicht, umstrittene private Rechte, die dem Bauvorhaben entgegenstehen könnten, abschliessend im Baubewilligungsverfahren statt im Zivilverfahren zu überprüfen. Wie im angefochtenen Entscheid festgehalten werde, verbleibe insofern ein Risiko für die Bauherrschaft. Für die Beurteilung des Bauprojekts sei massgebend, dass die zivilrechtliche Ausgangslage dem Bauvorhaben nicht offensichtlich entgegenstehe. Was die Rüge des fehlenden Entwässerungsnachweises anbelange, so hätte diese bereits früher geltend gemacht werden müssen und nicht erst vor Kantonsgericht. Im Verfahren vor der Baurekurskommission seien diesbezüglich weder spezifische Vorbringen dargetan noch ein expliziter Antrag gestellt worden.

3.2.5 Die Beschwerdegegnerin entgegnet zusammengefasst, es sei unbestritten, dass sie aufgrund der bestehenden Dienstbarkeit Anspruch auf eine Zufahrt über die Kantonsstrasse unter Einbezug der Parzelle Nr. 1812 habe. Zwar treffe zu, dass es hinsichtlich der zu erstellenden Bauten, zumindest soweit diese auf der Parzelle Nr. 1812 gelegen seien, einer zivilrechtlichen Einigung bedürfe. Bestritten werde jedoch, dass mit der Baubewilligung diesbezüglich Fakten geschaffen würden. Von der Vorinstanz werde klar festgehalten, dass es nötigenfalls Sache eines Zivilgerichts sei, über Umfang und genauen Inhalt des bestehenden Dienstbarkeitsvertrags zu entscheiden, und dass es im Risiko der Bauherrschaft liege, eigenmächtige Bauten zu erstellen. Entsprechend sei die Auflage erfolgt, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden dürfe, wenn die Zufahrt erstellt sei oder die Erstellung mit Sicherheit feststehe. Somit könne die erteilte Baubewilligung keine Fakten für die zivilrechtliche Beurteilung schaffen. Sinn und Zweck der mittels Baubewilligung erteilten Auflage sei es ja gerade, dass die zivilrechtlichen Streitigkeiten geklärt seien, bevor mit dem Bau begonnen werden könne. Insofern sei diesbezüglich keine Zustimmung im Sinne von § 86 Abs. 2 RBV erforderlich, sondern es müsse ein zivilrechtlicher Anspruch bestehen, was deutlich mehr sei als eine Unterschrift auf einem Baubewilligungsgesuch. Da die Baubewilligung keine zivilrechtliche Wirkung entfalte, werde die Frage nach der Konkretisierung der Dienstbarkeit zulasten und zugunsten der Parzelle Nr. 1812 gerade nicht präjudiziert. Im Gegenteil zeige die Baubewilligung eigentlich nur auf, was in der Praxis tauglich sein könnte, also sinnvoll zu erstellen sei. Es werde damit jedoch

keine Bewilligung für eine Baute auf einem fremden Grundstück erteilt. Bewilligt worden sei einzig das Recht der Beschwerdegegnerin zur Erschliessung über die Kantonsstrasse. Die baurechtlichen Einwände der Beschwerdeführerin seien unbegründet, die Rüge betreffend Kanalisationsbewilligung werde erstmals vor Kantonsgericht vorgebracht und sei nicht zu hören.

4. Zu prüfen ist, ob dem strittigen Bauvorhaben ungeachtet der Tatsache, dass die Beschwerdeführerin die Zustimmung zu den baulichen Massnahmen auf Parzelle Nr. 1812 verweigerte, die Bewilligung erteilt werden durfte.

5.1 Die auf den Parzellen Nr. 1812 und Nr. 2345 geplante Zufahrt über die Kantonsstrasse bildet Bestandteil des Baugesuchs bzw. der von der Baubewilligungsbehörde bewilligten Pläne. Sie bedingt den Abbruch der bestehenden Stützmauer entlang der Hauptstrasse, welche teilweise auf der Parzelle Nr. 1812 liegt und eine Höhe von 1.40 m bis 1.45 m aufweist, ebenso wie Abgrabungen im Umfang von 1.2 m bis 1.3 m. Die Zu- bzw. Ausfahrt führt über das öffentliche Trottoir und einen Radweg direkt auf die Kantonsstrasse. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt, beinhaltet das Bauvorhaben bezüglich der geplanten Erschliessung diverse bauliche Massnahmen, welche ihre Interessen bzw. die Interessen der Nachbarschaft tangieren. Namentlich werden die Strassenbreite, die Einfahrt auf das Grundstück sowie diverse Stützbauwerke und Abgrabungen planerisch festgelegt. Die fraglichen Massnahmen sind, wie die Vorinstanz zutreffend erwog und anlässlich des heutigen Augenscheins vor Ort ersichtlich wurde, mit wichtigen räumlichen Folgen für die Öffentlichkeit und die Nachbarn verbunden (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 RPG N 10). Sie unterliegen daher der Baubewilligungspflicht. Entgegen der Argumentation der Beschwerdegegnerin liegt diesbezüglich nicht lediglich eine (abstrakte) Bewilligung für eine Erschliessung über die Kantonsstrasse vor, sondern es wurden bauliche Massnahmen auf einem fremden Grundstück bewilligt.

5.2.1 Die Baubewilligung ist eine Polizeibewilligung. Sie stellt fest, dass das ihr zugrundeliegende Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen und insbesondere mit der Bau- und Raumplanungsgesetzgebung übereinstimmt. Über privatrechtliche Verhältnisse wird im Baubewilligungsverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Die Baubewilligungsbehörden haben lediglich zu prüfen, ob ein Bauvorhaben den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht. Der Grundsatz der strikten Trennung zwischen Privat- und Verwaltungsrecht wird jedoch in zwei Fällen durchbrochen: Einerseits ist Zivilrecht zu berücksichtigen, wenn die Bauherrschaft auf fremdem Boden baut. Andererseits sind zivilrechtliche Verhältnisse im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung, wenn die Baugesetzgebung privatrechtliche Tatbestände voraussetzt oder ausdrücklich als massgebend erklärt, wie beispielsweise zur Sicherung einer über fremden Boden führenden Zufahrt (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 13. September 2006 [810 06 71] E. 3.2 f.; Bernische Verwaltungsrechtsprechung [BVR] 2004 S. 412 E. 3.2).

5.2.2 Aus Art. 641 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) vom 10. Dezember 1907 ergibt sich, dass Bauvorhaben auf fremdem Boden nur im Einverständnis mit dem Grundeigentümer realisiert werden können. Für die Inanspruchnahme fremden Grundeigentums bedarf der Baugesuchsteller somit grundsätzlich der Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers, die in der Regel durch dessen Unterschrift auf dem Baugesuch nachgewiesen wird (vgl. KGE VV vom 13. September 2006 [810 06 71] E. 4.2).

5.2.3 Gemäss § 86 Abs. 1 RBV ist das Baugesuch von der Bauherrschaft und den projektverantwortlichen Personen zu unterzeichnen. Wird das Baugesuch nicht von der Grundeigentümer- bzw. Baurechtsnehmerschaft gestellt, ist auch deren Unterschrift erforderlich (§ 86 Abs. 2 RBV). Die letztgenannte Bestimmung will sicherstellen, dass Baugesuche nur von berechtigten Personen eingereicht werden. Sie zielt darauf ab, der Bewilligungsbehörde die Prüfung von Bauvorhaben zu ersparen, deren Verwirklichung zum Vornherein am Widerstand des verfügungsberechtigten Eigentümers des Baugrundstückes scheitert. Die Behörden sollen zudem nicht wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, welches die Eigentumsrechte Dritter zu verletzen geeignet ist. Fehlt die Zustimmung der Grundeigentümerschaft oder fällt sie während des Verfahrens weg, ist auf das Gesuch mangels schutzwürdigen Interesses des Gesuchstellers in der Regel nicht einzutreten. Eine Mitunterzeichnung durch den Grundeigentümer ist dann entbehrlich, wenn der Gesuchsteller ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung des Baugesuches besitzt. Dies kann nach der Praxis etwa der Fall sein, wenn der Gesuchsteller als Stockwerkeigentümer oder Miteigentümer ein seinen Eigentumsanteil betreffendes Bauvorhaben ausführen will oder das Enteignungsrecht oder das Baurecht am Baugrundstück besitzt (vgl. KGE VV vom 13. September 2006 [810 06 71] E. 4.3 mit Hinweisen; ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar, Band I, 5. Aufl. 2020, Art. 34/34a N 10). In den anderen Fällen steht die Bewilligungsbehörde vor dem Dilemma, dass sie sich einerseits keine Entscheide anmassen darf, die in die Kompetenz des Zivilrichters fallen, und dass sie andererseits keine Bewilligungen erteilen soll, die mit den zivilrechtlichen Verhältnissen offensichtlich in Widerspruch stehen. Die Verwaltung darf die Bewilligung für ein neues Bauprojekt verweigern, wenn sie nach summarischer Prüfung festgestellt hat, dass dem Baugesuchsteller die zivilrechtliche Verfügungsbefugnis über das Baugrundstück offensichtlich fehlt. Ist die zivilrechtliche Verfügungsbefugnis dagegen zweifelhaft, so hat die Verwaltung dem Gesuchsteller eine Frist zur Anhebung eines Zivilprozesses zu setzen. Die Baubewilligung ist zu verweigern, wenn der Baugesuchsteller die Frist ungenutzt verstreichen lässt oder wenn ihm die Verfügungsbefugnis vom Zivilrichter abgesprochen wird. Bejaht dagegen der Zivilrichter die Verfügungsbefugnis, so muss die Baubewilligung für ein materiell baurechtskonformes Projekt erteilt werden. Bei diesem Vorgehen bleibt die Kompetenzabgrenzung zwischen Verwaltungsbehörden und Zivilgerichtsbarkeit gewahrt; ferner ist auf diese Weise sichergestellt, dass die Baubewilligung der zivilrechtlichen Situation nicht widerspricht (vgl. KGE VV vom 13. September 2006 [810 06 71] E. 6.1; Urteil des Verwaltungsgerichts [VGE] vom 10. Mai 1989 [Nr. 19], in: Basellandschaftliche Verwaltungsgerichtsentscheide [BLVGE] 1989 S. 81). Bei zweifelhafter Auslegung einer für die Erschliessung erforderlichen Dienstbarkeit ist es auch zulässig, die Baubewilligung zu verweigern, bis sich der Bauherr – nötigenfalls mit Hilfe des Zivilrichters – einen hinreichenden Ausweis über seine Berechtigung am Zufahrtsgrundstück verschafft hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_246/2015 vom 4. März 2016 E. 6.2).

5.3.1 Das strittige Baugesuch sieht die Erstellung einer über fremden Boden führenden Zufahrt vor, für welche die Grundeigentümerin die Zustimmung verweigerte. Demnach ist vorfrageweise die zivilrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens zu beurteilen.

5.3.2 Auf den Parzellen Nr. 1812 und Nr. 2345 ist im Grundbuch ein gegenseitiges Wegrecht ("Geh- und Fahrrecht") eingetragen. Dem entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag vom 7. Dezember 2001 inklusive Situationsplan kann entnommen werden, dass das Wegrecht im Hinblick auf die dereinstige Erstellung einer ab Hauptstrasse nutzbaren, sowohl die Parzelle Nr. 1812 als auch 69 m<sup>2</sup> der Parzelle Nr. 2345 umfassenden Zufahrtsstrasse mit einer Länge von rund 40 m errichtet wurde (Ziffer 6). Die von der Vorinstanz aufgeworfene – und offen gelassene – Frage, ob das zwischen den Parteien vereinbarte Geh- und Fahrrecht ein "Strassenbaurecht" beinhaltet, ist zu verneinen. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend ausführt und aus dem Dienstbarkeitsvertrag hervorgeht, beinhaltet das Geh- und Fahrrecht kein Baurecht für die Erstellung der Zufahrtsstrasse. Die Beschwerdegegnerin macht ihrerseits zu Recht nicht geltend, dass ihr gestützt auf die Dienstbarkeit das Recht zum Bau der Strasse ohne Zustimmung der Beschwerdeführerin zustehen würde. Sie räumt vielmehr ein, dass es diesbezüglich einer zivilrechtlichen Einigung bedürfe.

5.3.3 Zu berücksichtigen ist im Weiteren, dass das im Grundbuch eingetragene Wegrecht nicht lediglich der Zufahrt zur Parzelle Nr. 2345, sondern darüber hinaus der Erschliessung der hinterliegenden Parzelle Nr. 368, welche sich im Eigentum der Beschwerdeführerin befindet, dienen soll. Die im Baugesuch vorgesehene Zufahrt steht zum solchermassen vereinbarten Wegrecht bzw. der damit vorgesehenen Erschliessung insofern in Widerspruch, als sie auf die Erstellung einer Zufahrtsstrasse mit einer Länge von rund 10 m zur Bauparzelle Nr. 2345 beschränkt ist. Der Ausbau der Zufahrtsstrasse zur Parzelle Nr. 368 wird durch das strittige Bauvorhaben durch verschiedene bauliche Massnahmen erschwert: Namentlich entsteht durch die Abgrabung des Terrains am nördlichen Ende der geplanten Zufahrt eine Böschung, welche quer über die Parzelle Nr. 1812 bzw. die Wegrechtsfläche führt und teilweise durch eine Stützmauer (Winkelplatten) befestigt wird. Ausserdem ragt der im nördlichen Teil der Bauparzelle geplante Sitzplatz des Mehrfamilienhauses – wenn auch geringfügig – in die Wegrechtsfläche hinein. Wie bereits ausgeführt, besteht der Sinn und Zweck der Dienstbarkeit in der Bewerkstelligung einer gemeinsamen Erschliessung. Entsprechend erweist sich diesbezüglich eine gegenseitige Abstimmung der betroffenen Grundeigentümer als unabdingbar. Nach der Lehre ergibt sich auch aus dem Gebot der Rücksichtnahme, dass Grundeigentümer durch das eigene Bauvorhaben die Erschliessung der Nachbarparzellen nicht unnötig erschweren oder gar vereiteln sollen. Im Zusammenhang mit einem im Baugesetz des Kantons Bern ausdrücklich geregelten Abstimmungsgebot wird festgehalten, dass der Bauabschlag auszusprechen sei, wenn zwar eine für das betreffende Bauvorhaben genügende Erschliessung vorgesehen sei, diese jedoch auf die Erschliessung benachbarter Parzellen keine Rücksicht nehme (vgl. ZAUGG/LUDWIG, a.a.O., Art. 7/Art. 8 N 13). Letzteres ist in Bezug auf die geplante Zufahrt, welche dem Sinn und Zweck des vereinbarten Wegrechts zuwiderläuft und für welche die Beschwerdeführerin die Zustimmung verweigerte, der Fall. Ob die Beschwerdeführerin die Zufahrt, wie sie im Baugesuch vorgesehen ist, zu dulden hat, erscheint vor diesem Hintergrund als zweifelhaft. Die Be-

antwortung dieser Frage bedingt eine Auseinandersetzung mit dem Grundbucheintrag und dem zugrundeliegenden Dienstbarkeitsvertrag, welche dem Zivilrichter zu überlassen und nicht im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens vorzunehmen ist (vgl. dazu auch Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide [LGVE] 1998 II Nr. 10 E. 4c; Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsentscheide des Kantons Obwalden [VVGE] 1991/1992 Nr. 19 S. 59 ff.).

5.3.4 Nach dem Gesagten kann im vorliegenden Fall vom Erfordernis der Zustimmung der Grundeigentümerin nicht abgesehen werden. Auf der Parzelle Nr. 1812 sind baubewilligungspflichtige Massnahmen geplant, welche eine Publikation des Bauvorhabens auch auf dieser Parzelle erforderlich machen. Die geplante Erschliessung ist zudem mangels zivilrechtlicher Verfügungsbefugnis der Beschwerdegegnerin über die Parzelle Nr. 1812 bzw. Zustimmung der Beschwerdeführerin aktuell nicht hinreichend sichergestellt. Dieser Mangel kann auch nicht mit der im angefochtenen Entscheid enthaltenen Auflage, wonach mit den Bauarbeiten auf Parzelle Nr. 2345 erst begonnen werden dürfe, wenn die Zufahrt auf Parzelle Nr. 1812 erstellt sei bzw. mit Sicherheit erstellt werde, behoben werden. Die im Baugesuch vorgesehene und zu bewilligende Erschliessung muss vielmehr vorgängig bzw. im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung sichergestellt sein.

6. Demnach ist in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Bewilligung für das Baugesuch Nr. 1307/2015 der Beschwerdegegnerin zu verweigern. Der Beschwerdegegnerin steht die Möglichkeit offen, ein neues – in Bezug auf beide Parzellen korrekt zu publizierendes – Baugesuch einzureichen, sobald sie sich mit einem Urteil des zuständigen Zivilgerichts einen hinreichenden Ausweis über die Berechtigung zur Erstellung der geplanten Zufahrt verschafft hat oder diesbezüglich das Einverständnis der Beschwerdeführerin vorliegt. Auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin braucht unter diesen Umständen nicht eingegangen zu werden.

7.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Im vorliegenden Fall rechtfertigt es sich, die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- vollumfänglich der unterliegenden Vorinstanz aufzuerlegen und von einer Kostenauflegung zulasten der Beschwerdegegnerin abzusehen. Namentlich kommt die Verweigerung der Baubewilligung aus Sicht der Beschwerdegegnerin im Ergebnis insofern dem vorinstanzlichen Entscheid gleich, als die Ausführung des Bauvorhabens vom Einverständnis der Beschwerdeführerin bzw. einem entsprechenden Ausweis des zuständigen Zivilgerichts abhängt.

7.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Ausgangsgemäss ist der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zuzusprechen, welche analog zu den Verfahrenskosten vollumfänglich zulasten der Vorinstanz geht. Der in der Honorarnote vom 9. Juni 2022 geltend gemachte Aufwand von 21.08 Stunden erweist sich als angemessen. Zuzüglich eines Aufwands von 4 Stunden für die

heutige Parteiverhandlung und ausgehend von einem Stundenansatz von Fr. 250.-- ist das Honorar demnach auf Fr. 7'000.50 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) festzusetzen.

7.3 Bezüglich der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens ist die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Demgemäss wird **erkannt** :

- ://:
1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Baurekurskommission vom 27. Oktober 2020 aufgehoben und die Bewilligung für das Baugesuch Nr. 1307/2015 der Beschwerdegegnerin wird verweigert.
  2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft zurückgewiesen.
  3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden der Vorinstanz auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'500.-- wird der Beschwerdeführerin zurückerstattet.
  4. Der Beschwerdeführerin wird eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 7'000.50 (inkl. Auslagen und 7.7 % MWST) zulasten der Vorinstanz zugesprochen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid wurde am 8. März 2023 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C\_122/2023) erhoben.