[AZA 1/2]
1P.539/2000/zga

I. OEFFENTLICHRECHTLICHE ABTEILUNG
****

20. Dezember 2000

Es wirken mit: Bundesrichter Aemisegger, Präsident der
I. öffentlichrechtlichen Abteilung, Bundesrichter Nay,
Ersatzrichter Loretan und Gerichtsschreiber Haag.

———

In Sachen
-Marianne Guldener, Haldenstrasse 62, Uitikon
Waldegg,-Hans-Jakob Guldener, Haldenstrasse 62, Uitikon
Waldegg, Beschwerdeführer,

gegen
Irene I n d e r m a u r, Ankengasse 76, Rifferswil, Christian I n d e r m a u r, Ankengasse 76, Rifferswil, Beschwerdegegner, beide vertreten durch Rechtsanwalt Walter Zehnder, Eisenbahnstrasse 20, Postfach 552, Einsiedeln, Bezirksrat Einsiedeln, Regierungsrat des Kantons Schwyz, Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III,

betreffend
Art. 9 und 29 BV;
Bewilligung einer Erschliessungsstrasse, hat sich ergeben:

A.- Christian Indermaur ist Eigentümer der unüberbauten, in der Zone W1 gelegenen Parzelle Nr. 3397 auf dem Schnabelsberg, Bennau, Bezirk Einsiedeln. Das Grundstück grenzt im Süden an die mit einem Ferienhaus überbaute Parzelle Nr. 3396 von Hans-Jakob Guldener sowie im Westen und Norden an die im Wesentlichen in der Landwirtschaftszone liegende Parzelle Nr. 3148, die im Eigentum von Max Indermaur, dem Vater von Christian Indermaur, steht. 1997 beschloss der Bezirksrat Einsiedeln eine Korrektur unzweckmässiger Zonengrenzen, durch welche ein ca. 90 m langer, 4.5 m breiter, L-förmiger Streifen von Parzelle Nr. 3148 der Bauzone zugewiesen wurde. Ziel der Korrektur war es, für Parzelle Nr. 3397 eine Erschliessung durch die Bauzone zu ermöglichen. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde und die staatsrechtliche Beschwerde von Hans-Jakob und Marianne Guldener gegen diese Korrektur wies das Bundesgericht am 8. April 1999 ab, soweit es darauf eintrat (Verfahren 1A.139/1998 und 1P.351/1998).

B.- Der Bezirksrat Einsiedeln bewilligte am 4. November 1999 das Projekt der Eheleute Christian und Irene Indermaur für den Bau einer Erschliessungsstrasse (Verlängerung derBergstrasse) auf Parzelle Nr. 3148. Das Projekt sieht vor, entlang der (verlegten) Zonengrenze eine gekofferte und bekieste Zufahrtsstrasse von 4.5 m Breite zu errichten. Im Ergebnis hat dies eine Verbreiterung des bestehenden (teilweise in der Bauzone und teilweise in der Landwirtschaftszone verlaufenden) Zufahrtsweges bis hin zum Grundstück Nr. 3396 zur Folge. Mit separatem Beschluss vom selben Tag wies der Bezirksrat die Einsprache von Hans-Jakob und Marianne Guldener gegen das Vorhaben ab.
Hans-Jakob und Marianne Guldener gelangten gegen diese Beschlüsse ohne Erfolg an den Regierungsrat und an das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz.

C.- Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 20. Juni 2000 haben Hans-Jakob und Marianne Guldener am 4. September 2000 staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht erhoben mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben.

Das Verwaltungsgericht schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Der Regierungsrat und die Eheleute Indermaur beantragen, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventuell sie sei abzuweisen. Der Bezirksrat erklärte Verzicht auf Vernehmlassung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- a) Nach Art. 88 OG steht das Recht zur Erhebung der staatsrechtlichen Beschwerde Bürgern (Privaten) und Korporationen bezüglich solcher Rechtsverletzungen zu, die sie durch allgemein verbindliche oder sie persönlich treffende Erlasse oder Verfügungen erlitten haben. Mit staatsrechtlicher Beschwerde kann lediglich die Verletzung in rechtlich geschützten Interessen gerügt werden; zur Verfolgung bloss tatsächlicher Vorteile oder zur Geltendmachung allgemeiner öffentlicher Interessen ist sie nicht gegeben. Die eigenen rechtlichen Interessen, auf die sich der Beschwerdeführer berufen muss, können durch kantonales oder eidgenössisches Gesetzesrecht oder aber unmittelbar durch ein angerufenes spezielles Grundrecht geschützt sein, sofern die Interessen auf dem Gebiet liegen, welches die betreffende Verfassungsbestimmung beschlägt (BGE 126 I 81 E. 3b S. 85; 123 I 41 E. 5b, je mit Hinweisen).

Wie schon im bundesgerichtlichen Urteil vom 8. April 1999 festgestellt wurde, steht den Beschwerdeführern an einem Teil der vom Bauvorhaben betroffenen Fläche ein Wegrecht zu. Sie werden somit durch das Vorhaben in ihren Rechten berührt, weshalb die Befugnis zur staatsrechtlichen Beschwerde grundsätzlich zu bejahen ist (Art. 88 OG).

b) Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG muss eine staatsrechtliche Beschwerde die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt worden sind.
Im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren prüft das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene Rügen. Auf ungenügend begründete Rügen und rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Es genügt namentlich nicht, wenn der Beschwerdeführer mit pauschalen Vorbringen behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich.
Er hat vielmehr im Einzelnen zu zeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar sei, mit der tatsächlichen Situation in krassem und offensichtlichem Widerspruch stehe, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletze oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderlaufe (BGE 125 I 492 E. 1b S. 495 mit Hinweisen).

c) Die Beschwerdeführer bringen zusammengefasst im Wesentlichen zwei Rügen vor.
Einerseits werfen die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht vor, missachtet zu haben, dass der neue Zufahrtsweg, der teilweise unter Beanspruchung ihres bestehenden Weges errichtet werde, die Bestandesgarantie verletze.
Damit machen sie sinngemäss einen Verstoss gegen die Eigentumsgarantie geltend. Auf diese Rüge ist ohne weiteres einzutreten.

Andererseits rügen die Beschwerdeführer, das Verwaltungsgericht habe nicht geprüft, ob die projektierte Strasse rechtlich und tatsächlich als Erschliessung für die Parzelle Nr. 3397 genüge. Sie verweisen in ihrer Beschwerde auf Art. 4 aBV bzw. Art. 9 und 29 BV, legen jedoch nicht ausdrücklich dar, dass und inwiefern der angefochtene Entscheid willkürlich sei oder ihre Verfahrensrechte verletzt habe.
Sie führen aus, dass mit der Strasse offensichtlich die Erschliessung von Parzelle Nr. 3397 beabsichtigt sei. Ob dieser Zweck erreicht werde, müsse im Rahmen der Baubewilligung für die Strasse beurteilt werden. Diese Prüfung könne nicht auf das spätere Baubewilligungsverfahren für die Überbauung der Parzelle Nr. 3397 verschoben werden, wie dies das Verwaltungsgericht annehme. Die Beschwerdeführer halten die Argumentation des Verwaltungsgerichts sinngemäss für willkürlich. Die Frage, ob die projektierte Strasse als Erschliessung für Parzelle Nr. 3397 genügt, betrifft das Wegrecht der Beschwerdeführer zumindest mittelbar. Namentlich kommt eine Verlegung ihrer bestehenden Zufahrt derart, dass eine deckungsgleiche Zufahrt zu den Grundstücken der Beschwerdeführer und Beschwerdegegner entsteht, nur in Frage, wenn dabei eine technisch und rechtlich ein-

wandfreie Lösung erreicht wird. Insofern besteht ein ausreichender Zusammenhang zwischen der Willkürrüge und der Eigentumsgarantie.

Nicht zu prüfen ist eine allfällige Verletzung von Art. 29 BV, da die Beschwerde in dieser Hinsicht ungenügend begründet ist (Art. 90 Abs. 1 lit. b OG; s. vorne E. 1b).
Die Ausführungen in Ziff. 10 der Beschwerde beziehen sich nicht auf die Verletzung von Verfahrensrechten, sondern betreffen offenkundig die materielle Rechtsanwendung.

d) Anfechtungsobjekt der staatsrechtlichen Beschwerde ist allein der letztinstanzliche kantonale Entscheid, gegen den sich die Beschwerde richtet (Art. 86 Abs. 1 OG). Nicht weiter einzugehen ist daher auf die Kritik der Beschwerdeführer an den Entscheiden des Bezirksrats und des Regierungsrats.

2.- a) Das Bundesgericht hat in seinem Urteil vom 8. April 1999 angenommen, durch den Bau des neuen Strässchens werde die heute auf Kat.-Nr. 3148 bestehende Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführer leicht verschoben; dadurch sei deren Wegrecht nicht mehr in der bisherigen Art ausübbar (E. 3). Indessen ist offenbar nicht vorgesehen, den in der Landwirtschaftszone verlaufenden Teil der bisherigen Zufahrt aufzuheben. Vielmehr läuft das Projekt der Beschwerdegegner darauf hinaus, dass die bestehende Zufahrt bis an die Grenze des im Süden anschliessenden Grundstücks Nr. 2958 verbreitert wird. Im Ergebnis würde zwischen dem Ende der Bergstrasse und Kat.-Nr. 3396 eine Zufahrt von ca. 6 m Breite vorliegen, die zu drei Vierteln in der Bauzone und zu einem Viertel in der Landwirtschaftszone liegt.

b) Dieses Ergebnis würde an sich den Anspruch der Beschwerdeführer auf Erhaltung ihres Wegrechts nicht verletzen.
Die Beschwerdeführer bringen denn auch nichts vor, was konkret auf eine Verschlechterung ihrer Position oder eine Beeinträchtigung ihrer Rechte hinweisen würde. Allein die Tatsache, dass ihr Zufahrtsweg teilweise nun auch einem weiteren, mit einem Einfamilienhaus überbauten bzw. überbaubaren Grundstück dienen und daher - zumindest soweit er in der Bauzone verläuft - entsprechend befahren werden soll, würde die Beschwerdeführer nicht an der Ausübung ihres Wegrechts hindern. Die Beschwerdeführer machen nicht geltend, sie besässen an ihrer Zufahrt ein ausschliessliches Benutzungsrecht, und legen auch keine entsprechenden Beweise vor.

c) Das Verwaltungsgericht hat - übereinstimmend mit dem Regierungsrat - erwogen, Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens sei nur die Bewilligungsfähigkeit der auf Kat.-Nr. 3148 geplanten Zufahrt zu Kat.-Nr. 3397. Aus verfahrensökonomischer Sicht mache es zwar wenig Sinn, im vorliegenden Verfahren zu prüfen, ob die auf Kat.-Nr. 3148 geplante Zufahrt bewilligt werden könne, ohne auch zu prüfen, ob diese Zufahrt eine ausreichende Erschliessung von Kat. Nr.
3397 darstelle. Ob die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt seien, sei jedoch abschliessend erst im Zusammenhang mit einem entsprechenden Bauprojekt auf jenem Grundstück zu beurteilen. Gute Gründe sprächen zwar für die Annahme, dass das Projekt als Erschliessung genüge, doch blieben gewisse Fragen noch offen. Dazu gehöre, ob wegen der nicht deckungsgleichen Zufahrtsflächen für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 3397 und 3396 Friktionen entstehen könnten, welche § 37 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes widersprächen. Die Beschwerdeführer sind demgegenüber der Auffassung, es hätte bereits im Baubewilligungsverfahren für die Strasse umfassend geprüft werden müssen, ob diese den Anforderungen an eine Erschliessung für Kat.-Nr. 3397 genüge, und halten den gegenteiligen Standpunkt sinngemäss für willkürlich.

d) Die von den kantonalen Instanzen vertretene Auffassung, die umstrittene Zufahrtsstrasse könne als solche beurteilt und bewilligt werden, selbst wenn sie als Erschliessung für Kat.-Nr. 3397 nicht genügen würde, trifft nicht zu. Eine derartige, als Erschliessung untaugliche und keinem erkennbaren Zweck dienende Strasse kann in einer Wohnzone W1 nicht als zonenkonform bezeichnet werden. Es entspricht daher nicht nur Gründen der Zweckmässigkeit, sondern ist rechtlich zwingend erforderlich, im Rahmen des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob die projektierte Zufahrt als Erschliessung für Kat.-Nr. 3397 genügt. Diese Prüfung ist auch ohne weiteres möglich. Selbst wenn das Projekt für die Überbauung von Kat.-Nr. 3397 nicht feststehen sollte, so ergibt sich aus der Bau- und Zonenordnung die zulässige Nutzungsintensität, so dass bekannt ist, für welche Verkehrsansprüche die Zufahrt ausgelegt werden muss. Unverständlich ist auch, weshalb das Verwal-

tungsgericht offen gelassen hat, ob das Nebeneinander von zwei sich teilweise überlappenden Zufahrten mit § 37 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vereinbar sei.

Das Bundesgericht ist wie erwähnt im Urteil vom 8. April 1999 ohne weiteres davon ausgegangen, dass die bisherige Zufahrt in die Bauzone verlegt und damit für beide betroffenen Grundstücke ein baurechtskonformer Zustand geschaffen werde. Es müsste als stossend und im Widerspruch zur kürzlich sanktionierten Korrektur der Zonengrenze stehend angesehen werden, wenn diese Gelegenheit zur Urbarisierung des heute noch in der Landwirtschaftszone liegenden Streifens der bestehenden Zufahrt nicht genutzt würde.

Vorauszusetzen ist allerdings, dass die neue Zufahrt den technischen Anforderungen genügt. Materieller Haupteinwand der Beschwerdeführer ist, dass die Abzweigung von der Berg- in die neue Erschliessungsstrasse aus Gründen der Fahrgeometrie nicht ohne Beanspruchung von Land ausserhalb der Bauzone bewerkstelligt werden könne. Das Verwaltungsgericht hält dies für unwahrscheinlich, hat aber ausdrücklich offen gelassen, ob der Einwand zutreffe. Das erweist sich unter den gegebenen Umständen als unhaltbar, weshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben ist. Das Verwaltungsgericht wird diese Fragen in seinem neuen Entscheid zu prüfen haben.
e) Für den Fall, dass sich das Abzweigen innerhalb der Bauzone als unmöglich erweisen sollte, sei zur Vermeidung unnötiger Weiterungen Folgendes angemerkt: Eine befriedigende Kurvengestaltung liesse sich am einfachsten dadurch erreichen, dass einige Quadratmeter Land von Kat.-Nr. 2958 zur Strasse geschlagen würden. Sollte dies nicht möglich sein, so müsste, wie das Verwaltungsgericht zutreffend erwogen hat, die Bauzone nochmals angepasst werden. Dabei könnte es nur darum gehen, die für die Kurve notwendige Fläche zur Bauzone zu schlagen. Keinesfalls wäre es nötig, den gesamten noch in der Landwirtschaftszone liegenden Teil des bestehenden Zufahrtswegs einzuzonen.

3.- Die Beschwerde erweist sich als begründet und ist daher gutzuheissen, und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Die anwaltlich nicht vertretenen Beschwerdeführer haben keinen Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die staatsrechtliche Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz, Kammer III, vom 20. Juni 2000 aufgehoben.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 3'000.– wird den Beschwerdegegnern auferlegt.

3.- Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4.- Dieses Urteil wird den Parteien, dem Bezirksrat Einsiedeln sowie dem Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Kammer III, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 20. Dezember 2000

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: