

An den Landrat

Glarus, 20. August 2019

Motion Christian Marti, Glarus, und Unterzeichnende «Anpassung Artikel 51 Absatz 7 Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (Änderung in der Praxis betreffend Dienstbarkeitsverträge in Baubewilligungsverfahren)»

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Am 23. Januar 2019 reichten Christian Marti und Unterzeichnende die Motion «Anpassung Artikel 51 Absatz 7 Raumentwicklungs- und Baugesetz des Kantons Glarus (Änderung in der Praxis betreffend Dienstbarkeitsverträge in Baubewilligungsverfahren)» ein (s. Beilage). Sie fordern darin, Artikel 51 Absatz 7 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG; GS VII B/1/1) des Kantons Glarus dahingehend zu ergänzen, dass die Baubewilligungsbehörde die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung im Rahmen der Baugesuchsprüfung zu prüfen hat, die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit allerdings erst bei Baubeginn vorliegen muss.

2. Stellungnahme des Regierungsrates

Die Landsgemeinde 2017 hat Artikel 51 unter anderem mit einem Absatz 7 ergänzt, wonach die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung zum Näher- und Grenzbaurecht von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen ist und diese Abmachung in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit vorzuliegen hat. Vom Grenzabstand kann somit nur mit einer nachbarrechtlichen Abmachung in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit abgewichen werden. Werden die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten und liegt keine als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragene nachbarrechtliche Abmachung vor, hat die Baubehörde die Baubewilligung zu verweigern (Memorial für die Landsgemeinde 2017, S. 111–112). Die Klarstellung der Prüfungspflicht der Baubewilligungsbehörde erfolgte vor dem Hintergrund, dass der Bürger auch im Kanton Glarus davon ausgehen darf, dass der Staat sein Eigentum und seine Rechte schützt und deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Grenzabstände bzw. das Vorliegen der Zustimmung des Nachbarn bei Unterschreitung prüft. Diese Prüfungspflicht wird von den Motionären ausdrücklich anerkannt.

Die Motionäre schlagen aber vor, die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch sei erst im Zeitpunkt der Baufreigabe vorzuliegen. Sie begründen ihr Anliegen damit, dass Bauherren die Kosten zur Erstellung und Beurkundung eines Dienstbarkeitsvertrags auf sich nehmen müssen, obwohl sie keine Gewissheit haben, ob sie überhaupt eine Baubewilligung für ihr Vorhaben erhalten. Diese Situation führe einerseits dazu, dass Dienstbarkeiten eingetragen

werden, mit dem Risiko, dass sie anschliessend bei einer Nichterteilung der Baubewilligung nicht benötigt werden und andererseits, dass Bauherren je nach Situation viel Zeit bei der Einreichung eines Baugesuchs verlieren. Der Regierungsrat ist der Ansicht, dass in jenen Fällen, in denen der Nachbar gewillt ist, das Näherbaurecht zu erteilen, dieses auch rasch eingetragen werden kann. Es ist auch erneut zu betonen, dass das Vorliegen der eingetragenen Dienstbarkeit mit Erteilung der Baubewilligung für alle Beteiligten nachhaltige Rechtssicherheit schafft.

Zeitaufwändiger sind Verhandlungen mit jenen Nachbarn, die nicht ohne Weiteres gewillt sind, das Näherbaurecht zu erteilen. Die Motionäre führen aus, mit der vorgeschlagenen Änderung bliebe dem Bauherr genügend Zeit (von der Einreichung des Baugesuchs bis zur Baufreigabe), um sich mit den jeweiligen anderen Grundeigentümern über das Grenz- und Näherbaurecht zu einigen. Die Landsgemeinde 2017 hat entschieden, dass die Zustimmung des Nachbarn im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorliegen muss und sich für die Rechtssicherheit im Umgang mit dem Näherbaurecht ausgesprochen. An diesem Grundsatz will der Regierungsrat festhalten. Das bedeutet, dass die Prüfung der Einhaltung der Grenzabstände oder das Einverständnis des Nachbarn für die Unterschreitung im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorliegen muss.

Die Motionäre führen aber ins Feld, dass die Eintragung ins Grundbuch Kosten und Zeitaufwand generieren, ohne dass die Erteilung der Bewilligung sicher wäre. Um diesem Argument Rechnung zu tragen, wäre zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Baubewilligung lediglich eine schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorzuliegen hat und der Nachweis der eingetragenen Dienstbarkeit erst bei der Baufreigabe vorzulegen ist. Für die Baubewilligungsbehörde bedeutet dies einen zusätzlichen Prüfungs- und Arbeitsschritt bei der Baufreigabe. Diese Prüfung anlässlich der Baufreigabe ist wichtig und muss sauber und konsequent erfolgen. Denn ohne Eintrag im Grundbuch gilt die Abmachung nicht für nachfolgende Grundeigentümer. Die Gemeinden sind dafür verantwortlich.

Die Zustimmung des Nachbarn für die Unterschreitung von Grenzabständen muss bei der Erteilung der Baubewilligung vorliegen. Der Regierungsrat erachtet aber das Anliegen der Motionäre bezüglich des Eintragungszeitpunkts ins Grundbuch als prüfenswert.

3. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, die Motion zu überweisen.

Genehmigen Sie, Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, den Ausdruck unserer vorzüglichen Hochachtung.

Im Namen des Regierungsrates

*Andrea Bettiga, Landammann
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilage:
- Motion