

An den Landrat

---

Glarus, 2. Juli 2020

**Postulat Fridolin Staub, Bilten, und Unterzeichnende «Prüfung von im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten bei Baugesuchen»**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Am 25. September 2019 reichten Landrat Fridolin Staub und Unterzeichnende das Postulat «Prüfung von im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten bei Baugesuchen» ein (s. Beilage). Darin fordern sie, es sei eine Anpassung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) zu prüfen, damit im Grundbuch eingetragene privatrechtliche Dienstbarkeiten im Baugesuchungsverfahren durch die Baubewilligungsbehörde geprüft werden.

**2. Stellungnahme des Regierungsrates**

Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Rechte an einer Sache, die dem Berechtigten erlauben, die Sache in bestimmter Hinsicht zu gebrauchen und zu nutzen. Typischer Inhalt jeder Dienstbarkeit ist – aus der Sicht des Belasteten – ein Dulden oder Unterlassen. Die Verpflichtung zu einem positiven Tun kann nicht Hauptinhalt einer Dienstbarkeit bilden (vgl. Art. 730 Abs. 2 Schweizerisches Zivilgesetzbuch, ZGB). Im Übrigen können Dienstbarkeiten sehr verschiedene Inhalte haben, etwa Wegrechte, Baurechte oder Bauverbote. Die Dienstbarkeit wird vertraglich begründet und öffentlich beurkundet. Eigentumsbeschränkungen können aber auch gestützt auf das öffentliche Recht erfolgen. Das Gemeinwesen oder ein anderer Träger einer öffentlichen Aufgabe verfügt gegenüber dem Eigentümer eine dauerhafte Nutzungs- oder Verfügungsbeschränkung oder erlegt ihm eine grundstücksbezogene Pflicht auf. Diese wird im Grundbuch angemerkt (Art. 962 ZGB).

Gemäss Artikel 5 Absatz 1 der Verordnung über den Vollzug der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung (Raumentwicklungs- und Baugesetzgebungsvollzugsverordnung, RBGVV) hat das Baugesuch alle Unterlagen zu enthalten, welche zur sachgemässen Beurteilung des Bauvorhabens notwendig sind. Diese Unterlagen bestehen grundsätzlich aus einem aktuellen Grundbuchauszug, Plänen, Beschrieben und Berichten. Der Grundbuchauszug dient einerseits der Abklärung der Eigentumsverhältnisse bzw., ob der Gesuchsteller zur Einreichung des Baugesuchs berechtigt ist. Dem Grundbuchauszug kann aber auch entnommen werden, welche Eigentumsbeschränkungen zugunsten oder zulasten des betroffenen Grundstücks bestehen. Nur im Zusammenhang mit der Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften ist seit 2018 im Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG, Art. 51 Abs. 7) ausdrücklich vorgeschrieben, dass die Baubewilligungsbehörde zu prüfen hat, ob eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit vorliegt.

Mit der Baubewilligung wird festgestellt, dass dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Die Einhaltung zivilrechtlicher Vorschriften und Vereinbarungen ist dagegen in der Regel nicht zu prüfen. Die aus dem Grundbuchauszug ersichtlichen Eintragungen sollten aber von der Baubewilligungsbehörde daraufhin kontrolliert werden, ob sie für das Baubewilligungsverfahren relevant sind und damit beachtet werden müssen. Die Baubewilligungsbehörden im Kanton Glarus sind aber weder verpflichtet noch berechtigt, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens grundsätzlich privatrechtliche Dienstbarkeiten zu prüfen. Baupolizeilich nicht relevante private Rechte werden von der Bewilligungsbehörde nicht beurteilt. Die Verletzung privater Rechte ist auf zivilrechtlichem Weg geltend zu machen (Art. 74 RBG).

Der im Postulat geschilderte Fall weist eher auf eine Vollzugsthematik hin als auf ein im RBG zu lösendes Problem. Allerdings ist auf die Landsgemeinde 2022 bereits die 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)» zu bearbeiten. Im Zuge dieser Arbeiten kann auch das vorliegende Postulat näher geprüft werden.

### **3. Antrag**

*Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, das Postulat 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:  
- Postulat