

An den Landrat

Glarus,

Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes

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)“
[Vernehmlassungsvorlage]

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 zwar im Rahmen der Baugesuchsprüfung zu prüfen hat, die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit allerdings erst bei Baubeginn vorliegen muss.

Die Motionäre schlagen vor, die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch sei erst im Zeitpunkt der Baufreigabe vorzulegen, weil Bauherren mit der heutigen Regelung 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 erachtet das Anliegen der Motionäre in seiner Stellungnahme vom 20. August 2019 als prüfenswert. Der Landrat hat die Motion an seiner Sitzung vom 25. September 2019 überwiesen.

2. Die Vorlage im Überblick

Um administrative Leerläufe zu verhindern und keine unnötigen Kosten zu generieren, soll die Eintragung der Dienstbarkeit zur Unterschreitung der Grenzabstandsvorschriften ins Grundbuch zukünftig erst zum Zeitpunkt der Baufreigabe nachgewiesen werden. Damit werden unnötige Kosten vermieden, sollte das Baugesuch nicht bewilligungsfähig sein. Für eine Baubewilligung muss aber auch in Zukunft im Zeitpunkt der Baubewilligung die schriftliche

Zustimmung des Nachbarn für Unterschreitung von Grenzabständen vorliegen. Verzichtet wird lediglich darauf, dass die Vereinbarung beurkundet und im Grundbuch eingetragen ist.

3. Erfordernis Grundbucheintrag für Unterschreitung Grenzabstände

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 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 anerkannt und auch der Regierungsrat hält ausdrücklich daran fest.

4. Zeitpunkt der Grundbucheintragung

Gemäss Vorschlag der Motion, soll die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch erst im Zeitpunkt der Baufreigabe vorliegen müssen. Begründet wird das 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.

In jenen Fällen, in denen der Nachbar gewillt ist, das Näherbaurecht zu erteilen, wird dieses auch rasch eingetragen werden können. 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 Vorliegen der Zustimmung des Nachbarn für die Unterschreitung für die Erteilung der Baubewilligung notwendig ist.

Die Motionäre führen ins Feld, dass die Eintragung ins Grundbuch dem Bauherr Kosten und Zeitaufwand generieren, ohne dass die Erteilung der Baubewilligung sicher wäre. Um diesem Argument Rechnung zu tragen, wird der Nachweis der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit erst für die Baufreigabe verlangt. Die damit zusammenhängenden Kosten muss der Bauherr in Zukunft erst auf sich nehmen, wenn er sicher sein kann, dass das Baugesuch bewilligungsfähig ist.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Auflagen der Baubewilligung erfüllt und eine schriftliche Baufreigabe durch die Bewilligungsbehörde vorliegt (vgl. Wegleitung für Baugesuche der Gemeinde Glarus Nord und Glarus Süd). Der Bauherr hat

der Gemeinde für die schriftliche Baufreigabe den Nachweis des Grundbucheintrags einzureichen. Das Vorliegen des Grundbucheintrags ist allerdings wichtig, denn ohne Eintrag im Grundbuch gilt die Abmachung nicht für nachfolgende Grundeigentümer. Die Baubewilligungsbehörde hat mit der neuen Regelung einen geringen zusätzlichen Prüfungs- und Arbeitsschritt bei der Baufreigabe.

5. Vernehmlassung

[Vernehmlassungsvorlage]

6. Erläuterung zur Bestimmung

Artikel 51; Grenzabstände

Die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung ist von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Diese Abmachung hat in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit bis zur Baufreigabe vorzuliegen.

Die Notwendigkeit der Zustimmung des Nachbarn bei Unterschreitung der Grenzabstandsvorliegen für die Bewilligungsfähigkeit bleibt sich gleich. Neu wird lediglich der Zeitpunkt für das Vorliegen des Grundbucheintrags vom Zeitpunkt der Baubewilligung auf den Zeitpunkt der Baufreigabe verschoben.

7. Personelle und finanzielle Auswirkungen

Die Bauherrschaft muss den Nachweis für Baufreigabe einreichen. Für die Baubewilligungsbehörde bedeutet die Änderung zwar einen zusätzlichen Prüfungs- und Arbeitsschritt bei der Baufreigabe. Grössere personelle Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten.

8. Inkrafttreten

Die Änderung tritt per 1. Juni 2023 in Kraft.

9. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat, der beiliegenden Gesetzesänderung zuhanden der Landsgemeinde zuzustimmen.

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

Im Namen des Regierungsrates

*Benjamin Mühlemann, Landammann
Hansjörg Dürst, Ratsschreiber*

Beilagen:

- SBE
- Synopse