

# GL\_GERICHTE GL-1786 vom 25. Januar 2024

GL Gerichte, 2024-01-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-1786](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-1786)

FR: GL\_GERICHTE GL-1786 du 25 janvier 2024

IT: GL\_GERICHTE GL-1786 del 25 gennaio 2024

## Erwägungen

### E. 2

2.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, das Baureglement zum Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ sei am [ ] von der Gemeindeversammlung [ ] genehmigt worden. Es sei zwar unklar, wann dieses vom Regierungsrat des Kantons Glarus genehmigt worden sei. Allerdings sei von dessen Genehmigung auszugehen, da sämtliche Gebäude anhand des Teilbebauungsplans E.\_\_\_\_\_ erstellt worden seien. Sodann handle es sich beim Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ um einen Überbauungsplan, welcher nicht mittels Revision eines Baureglements aufgehoben werden könne. Weder die alte Bauordnung der Ortsgemeinde [ ] noch die geltende Bauordnung der Gemeinde Glarus enthielten einen Beschluss über dessen Aufhebung. Darüber hinaus sei auch kein entsprechender Beschluss der Gemeindeversammlung bekannt. Der Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ sei somit weiterhin in Kraft und für die Prüfung des Baugesuchs der Beschwerdegegner 1 und 2 massgebend. Des Weiteren werde in Ziff. 5.5 des Baureglements E.\_\_\_\_\_ festgehalten, dass die Gebäudegrundfläche nicht überschritten werden dürfte. Diese sei absolut und ergebe sich aus dem zum Überbauungsplan gehörenden Plan, welcher weder Anbauten noch Garagen beinhalte. Da der geplante Anbau der Beschwerdegegner 1 und 2 die Gebäudegrundfläche überschreite, sei dieser folglich nicht bewilligungsfähig. Schliesslich seien am 21. September 1983 die im Anhang zum Baureglement E.\_\_\_\_\_ festgelegten dinglichen Rechte im Grundbuch eingetragen worden. Dieser Umstand und die tatsächliche Überbauung des Quartiers E.\_\_\_\_\_ seien im Ergebnis somit klare Hinweise dafür, dass für die Erstellung des Quartiers der Überbauungsplan Gültigkeit gehabt habe.

2.2 Die Beschwerdegegner 1 und 2 stellen sich auf den Standpunkt, der Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ sei aus heutiger Sicht als Sondernutzungsplan zu qualifizieren. Das Baureglement E.\_\_\_\_\_ sei sodann einzig von der Beschwerdegegnerin 3 unterzeichnet worden, obwohl dieses gemäss dessen Ziff. 10.3 erst nach Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat in Kraft trete. Ferner ergebe sich die Notwendigkeit zur Genehmigung durch eine kantonale Behörde direkt aus Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG), welches im Zeitpunkt des Erlasses des Teilbebauungsplans E.\_\_\_\_\_ und dem entsprechenden Baureglement gültig gewesen sei. Eine Genehmigung durch den Regierungsrat hätte zur Folge gehabt, dass den Beschwerdeführern ein vom Regierungsrat unterschriebenes Exemplar zugestellt worden wäre. Dies erkläre auch, weshalb weder die Beschwerdegegnerin 3 noch der Beschwerdegegner 4 das Baureglement E.\_\_\_\_\_ in ihren Archiven hätten auffinden können. Dass die Gebäude nach dem Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ erstellt worden seien, sei darüber hinaus kein Indiz für die Genehmigung des Baureglements E.\_\_\_\_\_. Vielmehr spreche gerade der Umstand, dass dieses bei verschiedenen Bauprojekten im streitbetroffenen Quartier nicht angewendet worden sei, gegen dessen Inkraftsetzung. Selbst

wenn das Baureglement wider Erwarten in Kraft getreten sein sollte, sei Ziff. 5.5 des Baureglements nie zur Anwendung gelangt und hätte spätestens bei ihrer Baueingabe keine Gültigkeit mehr gehabt. Eine Aufhebung von Sondernutzungsplänen sei nämlich dann geboten, wenn es sich um fertiggestellte Bauvorhaben auf Grundlage dieser Sondernutzungspläne handle, was vorliegend der Fall sei. Des Weiteren wären der Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ und das dazugehörige Baureglement mit Auslaufen der Übergangsfristen gemäss Art. 85 f. RBG (fünf Jahre seit 2011) erloschen und aufgehoben worden. Im Übrigen hätten verschiedene Bauprojekte im Quartier E.\_\_\_\_\_ die Gebäudeflächen überschritten. Dies gelte unter anderem für den im Jahr 1997 errichteten Anbau der Beschwerdeführer, was erneut aufzeige, dass das Baureglement nicht in Kraft getreten sei. Schliesslich sei im Grundbuch ein Grenzbaurecht eingetragen, welches den Eigentümern der Parz.-Nrn 01 und 02 erlaube, niedrige An- und Nebenbauten zu erstellen.

2.3 Die Beschwerdegegnerin 3 bringt vor, die Beschwerdeführer hätten von ihrer Argumentation, wonach es sich beim geplanten Bauvorhaben nicht um einen Anbau handle, allem Anschein nach Abstand genommen, da sie das Bauvorhaben selber als Anbau bezeichnet hätten. Sodann sei nicht von einem rechtsgültig erlassenen Baureglement E.\_\_\_\_\_ auszugehen, da dieses nicht vom Regierungsrat genehmigt worden sei. Selbst wenn ein entsprechender Quartierplan in Kraft gewesen sein sollte, wäre dieser mittlerweile aufgehoben. Sie, die Beschwerdegegnerin 3, habe nämlich sämtliche Überbauungspläne überprüft und entschieden, welche in Kraft bleiben sollen. Ein Überbauungsplan E.\_\_\_\_\_ sei dabei nicht genannt worden, was offensichtlich daran liege, dass ein solcher nie in Kraft gewesen sei. Des Weiteren sei nicht ersichtlich, inwiefern das streitbetreffende Bauprojekt nicht mit Ziff. 5.5 des Baureglements E.\_\_\_\_\_ vereinbar sei. Zwar dürfe die Gebäudegrundfläche gemäss Letzterem nicht überschritten werden. Der ins Recht gelegte Plan weise jedoch keinen Massstab aus, in welchem das Quartier dargestellt werde. Es sei daher nicht möglich, die vorgesehene Gebäudegrundfläche zu bestimmen. Darüber hinaus würden (überdachte) Parkplätze nicht zur Gebäudegrundfläche zählen. Massgebend sei vielmehr die bebaute Fläche, weshalb die Gebäudegrundfläche nur durch den vergrösserten Eingangsbereich bzw. um weniger als 12 m<sup>2</sup> erweitert werde. Folglich werde die Gebäudegrundfläche dadurch noch nicht überschritten. Schliesslich statuiere Ziff. 5.5 des Baureglements E.\_\_\_\_\_ kein generelles Verbot, Anbauten zu errichten. Vielmehr könnten gemäss Ziff. 1 des Anhangs des Baureglements Anbauten und Garagenplätze erstellt werden. Im Übrigen werde bestritten, dass die Nichtanwendung dieses Baureglements auf frühere Bauprojekte irrelevant sei. Andernfalls wäre nämlich von einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung auszugehen.

2.4 Der Beschwerdegegner 4 führt aus, er habe sich bei der Beschwerdegegnerin 3 nach dem Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ erkundigt. Letztere habe in ihrem Archiv keinen solchen Plan gefunden. Sodann habe er zusammen mit der Abteilung Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons Glarus das eigene Archiv und die digitalen Ablagen durchsucht. Der Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ sei aber nicht auffindbar gewesen. Dass ihm, dem Beschwerdegegner 4, nun eine mangelnde Sachverhaltsabklärung vorgeworfen werde, sei nicht nachvollziehbar. Dies umso mehr, als er so weit recherchiert habe, als es von ihm in Anbetracht der Ausführungen der Beschwerdeführer und deren Begründungspflicht verlangt worden sei. Ferner gebe es neben einem Quartierplan weitere Gründe, weshalb ein Quartier nach einer bestimmten Struktur überbaut worden sei. Er habe daher nicht darauf schliessen müssen, dass ein Baureglement bestanden habe. Vielmehr habe er aufgrund des

am 1. Januar 1980 in Kraft getretenen RPG annehmen dürfen, dass Nutzungspläne und die sich auf sie beziehenden Reglemente erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde verbindlich würden. Da ihm weder das Baureglement noch allfällige Genehmigungsunterlagen vorlägen, sei das von den Beschwerdeführern eingereichte Baureglement wohl nicht durch den Regierungsrat genehmigt worden.

### **E. 3**

3.1 Eine kantonale Behörde genehmigt die Nutzungspläne und ihre Anpassungen (Art. 26 Abs. 1 RPG). Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 Abs. 3 RPG).

3.2 Sondernutzungspläne regeln die Überbaubarkeit, die Erneuerung oder Verdichtung von Teilgebieten der Gemeinde in Ergänzung oder Verfeinerung der ortsplanerischen Grundordnung (Art. 21 Abs. 1 RBG), wobei als Sondernutzungspläne unter anderem Überbauungspläne gelten (Art. 21 Abs. 2 lit. b). Gemäss Art. 23 RBG regelt der Überbauungsplan insbesondere die Erschliessung, die besondere Bauweise sowie die Freiraumgestaltung eines Teilgebiets (Abs. 1). Er besteht aus einem Plan und den dazu gehörenden Sonderbauvorschriften (Abs. 2). Mit dem Überbauungsplan kann unter Einhaltung der zonengemässen Nutzungsart von der Regelbauweise abgewichen werden, wenn dadurch gesamthaft ein ortsbaulich und architektonisch besseres Ergebnis verwirklicht wird und dies im öffentlichen Interesse liegt (Abs. 4).

3.3 Kommunale Richtpläne, Baureglemente, Zonen- und Sondernutzungspläne sind zu überprüfen und allenfalls zu ändern, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint (Art. 29 Abs. 1 RBG). Für Änderungen ist das gleiche Verfahren durchzuführen wie beim Erlass (Art. 29 Abs. 2 RBG).

### **E. 4**

4.1 Zunächst ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren zu Recht nicht mehr bestreiten, dass es sich bei den streitbetroffenen Bauvorhaben um Anbauten handelt. Folglich ist darauf nicht weiter einzugehen.

#### **E. 4.2**

4.2.1 Im Verwaltungsverfahren gilt sodann der Untersuchungsgrundsatz, wonach es Sache der Behörde und nicht der Parteien ist, den Sachverhalt festzustellen und dazu, soweit nötig, Beweis zu erheben. Die Parteien trifft dabei eine Mitwirkungspflicht, insbesondere für Tatsachen, welche sie besser kennen als die Behörden. Vom Untersuchungsgrundsatz ist die objektive Beweislast jedoch zu unterscheiden. Bleibt eine rechtserhebliche Tatsache trotz rechtskonform durchgeführtem Verfahren nämlich unbewiesen, trägt nach den üblichen Beweislastregeln (Art. 8 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB]), die auch im öffentlichen Recht gelten, diejenige Person die Folgen, die Rechte aus der behaupteten, aber unbewiesenen Tatsache ableitet (BGer-Urteil 1C\_469/2019 und 1C\_483/2019 vom 28. April 2021 E. 6.4, mit Hinweisen).

4.2.2 Soweit die Beschwerdeführer der Ansicht sind, es sei nicht ihre Aufgabe, zu beweisen, dass das Baureglement E. \_\_\_\_\_ vom Regierungsrat genehmigt worden sei, ist ihnen nicht zu folgen. Zwar ist es Sache der Beschwerdegegnerin 3, die notwendigen Unterlagen für die Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren und zu archivieren. Es ist aber weder ersichtlich noch wird von den Beschwerdeführern dargelegt, inwiefern die

Beschwerdegegnerin 3 ihrer Aktenführungs- und Aktenaufbewahrungspflicht nicht nachgekommen ist. Vielmehr ergibt sich aus den im Recht liegenden Akten, dass der Regierungsrat das Baureglement E.\_\_\_\_\_ nicht unterzeichnet hat, was für die Genehmigung und das Inkrafttreten dieses Reglements jedoch unabdingbar gewesen wäre. Sodann lässt sich weder dem Archiv der Beschwerdegegnerin 3 noch demjenigen des Beschwerdegegners 4 ein unterschriebenes Exemplar des Baureglements E.\_\_\_\_\_ finden, wobei diesbezüglich der Nachweis, dass der Regierungsrat das Baureglement E.\_\_\_\_\_ genehmigt hat, den Beschwerdeführern obliegt (vgl. vorstehende E. II/4.2.1). Da im Ergebnis somit kein gültiges Baureglement E.\_\_\_\_\_ im Recht liegt, tragen Letztere die Folgen dieser Beweislosigkeit.

### **E. 4.3**

4.3.1 Sodann sieht Art. 21 Abs. 2 RPG vor, dass Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, sofern sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Im kantonalen Baurecht regelt Art. 29 Abs. 1 RBG darüber hinaus, dass Sondernutzungspläne zu überprüfen und allenfalls zu ändern sind, sofern sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse wesentlich geändert haben, wenn sich neue Aufgaben stellen oder es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten erscheint. Sowohl Art. 21 Abs. 2 RPG als auch Art. 29 Abs. 1 RBG bestimmen somit einerseits, dass der Plan nicht geändert werden darf, wenn die Voraussetzungen gemäss diesen Bestimmungen nicht erfüllt sind. Sind sie jedoch erfüllt, müssen die notwendigen Anpassungen andererseits vorgenommen werden. Ferner kann auch die Frage, inwieweit ein Nutzungsplan bereits realisiert ist, ein Kriterium sein, welches die Schwelle für die Zulässigkeit einer Überprüfung erhöht (vgl. Thierry Tanquerel, in Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 21 N. 13 und 41).

4.3.2 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer durchlief die Beschwerdegegnerin 3 für die Änderung bzw. Aufhebung der Überbauungspläne auf ihrem Gemeindegebiet das korrekte Verfahren (vgl. Art. 29 Abs. 2 RBG). Am [ ] veröffentlichte sie ihren Auflagebeschluss im kantonalen Amtsblatt. Dementsprechend hätten sich mit der Gesamtrevision der Ortsplanung und der Änderung des RBG die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse in Bezug auf die kommunalen sowie kantonalen planungs- und baurechtlichen Bestimmungen in der Gemeinde Glarus geändert. Folglich seien die Überbauungspläne zu überprüfen und allenfalls zu ändern bzw. aufzuheben. Nachdem die Beschwerdegegnerin 3 daraufhin sämtliche Überbauungspläne auf ihrem Gemeindegebiet überprüft hatte, behielt sie die Überbauungspläne F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ in [ ], den Überbauungsplan H.\_\_\_\_\_ in [ ] sowie den Überbauungsplan I.\_\_\_\_\_ in [ ], bei. Die übrigen Überbauungspläne hob sie auf, wobei sie im Rahmen dieser Überprüfung den vorliegend streitbetreffenden Plan E.\_\_\_\_\_ nicht erwähnte. Gemäss ihren glaubhaften Ausführungen wurden während der öffentlichen Planaufgabe darüber hinaus auch keine Einsprachen in Bezug auf das Quartier E.\_\_\_\_\_ eingereicht.

4.3.3 Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Beschwerdegegnerin 3 den Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_ spätestens bei der Überprüfung sämtlicher Überbauungspläne gefunden und überprüft hätte, sofern dieser jemals in Kraft gesetzt worden wäre. Mit Blick darauf liegen somit insgesamt keine hinreichenden Anhaltspunkte für die Genehmigung des Baureglements E.\_\_\_\_\_ durch den Regierungsrat vor, weshalb das von den Beschwerdeführern zitierte Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13. April 2017 (Verfahren VG.2016.00136), worin es unter anderem um die Anwendung eines in Kraft getretenen

Überbauungsplans ging, nicht einschlägig ist.

## **E. 5**

5.1 Selbst wenn aber davon auszugehen wäre, dass das Baureglement E.\_\_\_\_\_ rechtsgültig genehmigt wurde und in Kraft getreten ist, könnten die Beschwerdeführer daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Folgt man nämlich den Ausführungen im Anhang zum Baureglement E.\_\_\_\_\_, so wurden im Grundbuch ein gegenseitiges Grenzbaurecht für die Parz.-Nrn. 01 und 02 sowie ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Parz.-Nr. 02 (Beleg 03), eingetragen. Dem Beleg 03 lässt sich dabei unter anderem zu entnehmen, dass sich die jeweiligen Eigentümer der Parz.-Nrn. 01 und 02 für die Erstellung von niedrigen An- und Nebenbauten, Gartensitzplätzen, Hauszugängen oder Garagenplätzen ein gegenseitiges Grenzbaurecht einräumen, wobei insbesondere für die Bauausführung, die Friedpflicht und die Baumbepflanzungen die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes, der Bauordnung und des Baureglements der Gemeinde [ ] sowie des Baureglements E.\_\_\_\_\_ gelten.

5.2 Die Beschwerdeführer machen geltend, die streitbetroffenen Bauten seien nicht bewilligungsfähig, weil die Gebäudegrundfläche gemäss Ziff. 5.5 des Baureglements E.\_\_\_\_\_ überschritten würde. Dem ist entgegenzuhalten, dass selbst im Anhang zum Baureglement E.\_\_\_\_\_, welcher integrierender Bestandteil dieses Reglements bildet, ein gegenseitiges Grenzbaurecht für Anbauten und Garagenplätze vorgesehen ist. Die Auslegung von Ziff. 5.5 des Reglements durch die Beschwerdeführer kommt dabei einem generellen Bauverbot gleich, was Sinn und Zweck des gegenseitigen Grenzbaurechts weitgehend aushöhlen würde. Ferner weisen die Beschwerdegegner 1 und 2 zu Recht darauf hin, dass den Beschwerdeführern im Jahr 1997 die Baubewilligung für den Um- und Anbau ihres Einfamilienhauses erteilt wurde, wodurch die Gebäudegrundfläche offensichtlich erweitert wurde, was gegen die Anwendung des Baureglements E.\_\_\_\_\_ spricht. Letzteres fand offenbar auch im Rahmen weiterer Bauprojekte im Quartier keine Anwendung, was die Beschwerdeführer nicht in Abrede stellen. Darüber hinaus mutet es widersprüchlich an, dass das Baureglement E.\_\_\_\_\_ im vorliegenden Verfahren für anwendbar erklärt werden, für frühere Bauprojekte jedoch unbeachtlich sein soll. Würde dieser Ansicht gefolgt, wäre der Anspruch der Beschwerdegegner 1 und 2 auf rechtsgleiche Behandlung im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BV offensichtlich missachtet, wobei für eine derartige Ungleichbehandlung denn auch keine triftigen und zureichenden Gründe bestünden. Im Ergebnis ist die Nichtanwendung des Baureglements E.\_\_\_\_\_ bei diversen Bauprojekten im Quartier im Ergebnis schliesslich ebenfalls als Indiz dafür zu werten, dass dieses nicht in Kraft getreten ist. Daran vermögen auch die Vorbringen der Beschwerdeführer, wonach die Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite der streitbetroffenen Parzelle dem ursprünglichen Zustand gemäss dem Überbauungsplan entsprechen, nichts zu ändern.

## **E. 6**

Zusammenfassend liegt kein vom Regierungsrat genehmigtes und damit gültiges Baureglement E.\_\_\_\_\_ vor. Die Beschwerdegegnerin 3 fand im Rahmen der Überprüfung der Überbauungspläne insbesondere keine Hinweise auf einen Teilbebauungsplan E.\_\_\_\_\_. Die Beschwerdeführer haben die Folgen dieser Beweislosigkeit zu tragen. Die tatsächliche Überbauung des Quartiers E.\_\_\_\_\_ weist sodann nicht auf die Gültigkeit des Überbauungsplans hin, da verschiedene Bauprojekte im Quartier in Abweichung des Baureglements E.\_\_\_\_\_ erstellt wurden. Ferner besteht ein gegenseitiges Grenzbaurecht

für die Parz.-Nrn. 01 und 02, sodass die Beschwerdeführer die Erstellung von Anbauten grundsätzlich zu dulden haben. Damit erweist sich der vorliegend angefochtene Entscheid insgesamt als rechtmässig.

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

III.

1.

Nach Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG hat die Partei, welche im Beschwerde-, Klage- oder Revisionsverfahren unterliegt, die amtlichen Kosten zu tragen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'500.- den Beschwerdeführern aufzuerlegen und mit dem von ihnen bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen.

2.

Die Beschwerdeführer sind nach Art. 138 Abs. 2 VRG sodann zu verpflichten, den Beschwerdegegnern 1 und 2 eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'800.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Da die Beantwortung von Rechtsmitteln zum angestammten Aufgabenbereich der Beschwerdegegnerin 3 gehört und weil keine besonderen Umstände vorliegen, steht dieser keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 4 VRG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.