

GL_GERICHTE GL-2039 vom 6. November 2025

GL Gerichte, 2025-11-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-2039

FR: GL_GERICHTE GL-2039 du 6 novembre 2025

IT: GL_GERICHTE GL-2039 del 6 novembre 2025

Erwägungen

E. 3.1

3.1.1 Die Beschwerdeführerinnen rügen alsdann, dass der vom Beschwerdegegner 2 angeführte Art. 2 Abs. 3 der Verfassung des Kantons Glarus vom 1. Mai 1988 (KV) keine genügende rechtliche Grundlage für den schweren Grundrechtseingriff darstelle. Ausserdem könne nicht mehr von einer ernstesten, unmittelbaren und offensichtlichen Gefahr gesprochen werden. Auch seien die Anordnungen der Gemeinde in zeitlicher Hinsicht unverhältnismässig. Es müsse eine Zweck-Mittel-Relation eingehalten werden. Die teilweise Aufhebung des Nutzungs- und Betretungsverbot vom 27. März 2025 sei Beweis genug, dass ihre Rügen gerechtfertigt seien. Es hätten keine dauerhaften Nutzungs- und Betretungsverbote angeordnet werden dürfen. Vielmehr hätten diese zeitlich begrenzt werden müssen. Für solche müsse denn auch eine unzweifelhafte Gewissheit bestehen, dass ein Perimeter dauerhaft nicht mehr genutzt und betreten werden dürfe, was aber nie der Fall gewesen sei. Die Beschwerdegegnerin 1 hätte der Verfügung einen zeitlichen Rahmen mit Möglichkeit auf Verlängerung verleihen können. Ein derartiger Grundrechtseingriff verlange nach einer konkreteren gesetzlichen Grundlage als Art. 2 Abs. 3 KV. Dies insbesondere, wenn die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch eingetragen werden solle. Auch hätte eine mildere Massnahme ergriffen werden können, welche der tatsächlichen Gefahrensituation ausreichend Rechnung tragen würde. So sei beispielsweise eine Betonmauer südlich der Herrenstrasse in Betracht zu ziehen, welche ihre Grundstücke ausreichend sichern würde. Sie, die Beschwerdeführerinnen, hätten monatlich netto Fr. 80'000.- an Schäden und bis zum 31. Mai 2025 seien Mietzinsausfälle in der Höhe von Fr. 1'500'000.- entstanden, wobei mit dem Nutzungs- und Betretungsverbot Neuvermietungen verunmöglicht würden.

3.1.2 Die Beschwerdegegnerin 1 führt demgegenüber aus, der Beschwerdegegner 2 stütze sich zu Recht auf Art. 2 Abs. 3 KV als rechtliche Grundlage für die streitbetreffenden Grundrechtseinschränkungen. Nach den ersten Murgängen im Jahr 2023 habe es weitere Rutschereignisse gegeben, welche erneute Gebäudeschäden nach sich gezogen hätten. Es bestehe nach wie vor eine latente Rutschgefahr und es sei wahrscheinlich, dass der Rutschprozess weder abgeschlossen noch einmalig gewesen sei. Erst aufgrund der Schutzbauten habe die Gefahrenlage eingegrenzt werden können. Weil die Schutzwirkung der Schutzbauten im März 2025 bestätigt worden sei, habe das Nutzungs- und Betretungsverbot mit Verfügung vom 27. März 2025 für gewisse Bereiche aufgehoben werden können. Die Beschwerdeführerinnen würden sodann nicht substantiiert darlegen, weshalb die bestehenden Nutzungs- und Betretungsverbote ungerechtfertigt seien. Die Anordnung und Aufrechterhaltung hänge nämlich stark von der Gefährdungslage ab. Die Parz.-Nr. 06, Grundbuch Schwanden, liege gänzlich und die Parz.-Nrn. 07 und 05, beide Grundbuch Schwanden, teilweise ausserhalb der zentralen Gefahrenzone. Im roten

Gefahrenbereich bestehe demgegenüber nach wie vor ein hohes Risiko erneuter Murgänge, weshalb das Nutzungs- und Betretungsverbot auf unbestimmte Dauer weiterbestehen müsse. Ein zeitlich begrenztes Verbot sei dabei sinnlos, da stets mit weiteren Murgängen zu rechnen sei. Die Eintragung der Eigentumsbeschränkung ins Grundbuch sei schliesslich nicht konstituierend, sondern diene lediglich der Publizität.

E. 3.2

3.2.1 Die Eigentumsgarantie beinhaltet unter anderem die Verfügungs- und Nutzungsrechte über Eigentum (vgl. Bernhard Waldmann, in Bernhard Waldmann/Eva Maria Belser/Astrid Epiney [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesverfassungsrecht, 2. A. Basel 2025, Art. 26 N. 22). Sie gewährleistet diese aber nur in den Schranken, die ihr im öffentlichen Interesse durch die Rechtsordnung gezogen sind (BGE 145 II 140 E. 4.1). Eine Einschränkung des Eigentumsrechts bedarf einer gesetzlichen Grundlage, wobei schwerwiegende Einschränkungen im Gesetz selbst vorgesehen sein müssen, soweit es sich nicht um Fälle ernster, unmittelbarer und nicht anders abwendbarer Gefahr handelt (Art. 36 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV]). Die Einschränkung muss durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt (Art. 36 Abs. 2 BV) sowie verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 3 BV), wobei der Kerngehalt der Grundrechte unantastbar ist (Art. 36 Abs. 4 BV).

3.2.2 Grundsätzlich ist jedes öffentliche Interesse geeignet, einen Eingriff in das Eigentum zu rechtfertigen, sofern das angestrebte Ziel nicht rein fiskalischer Art ist oder gegen anderweitige Verfassungsnormen verstösst. Als wichtige öffentliche Interessen, die Eingriffe in die Eigentumsgarantie zu legitimieren vermögen, gelten unter anderem die in der Bundesverfassung verankerten Anliegen. Es ist in diesem Zusammenhang in erster Linie Aufgabe des Gesetzgebers, die zur Erfüllung der massgeblichen öffentlichen Interessen notwendigen Regelungen in einer wertenden Abwägung mit den Interessen der Eigentumsgarantie zu treffen (BGE 149 I 49 E. 4.1).

3.2.3 Ein schwerer Grundrechtseingriff im Sinne einer materiellen Enteignung ist gegeben, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird gleichwohl eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erscheint und es mit der Rechtsgleichheit nicht vereinbar wäre, wenn hierfür keine Entschädigung geleistet würde. Massgebend für die Beurteilung der Schwere des Grundrechtseingriffs ist einerseits die Frage, ob es an einer hierfür erforderlichen Intensität des Eingriffs mangelt. Selbst massive Nutzungsbeschränkungen gelten dabei regelmässig nicht als besonders schwerer Eingriff, falls auf der fraglichen Liegenschaft noch eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung möglich bleibt. Die Eigentumsgarantie als Wertgarantie gewährleistet nicht, dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenutzt werden kann. Mit Änderungen im zulässigen Nutzungsmass und in der Art der baulichen Nutzung muss der Eigentümer grundsätzlich rechnen, solange er vom Grundstück noch bestimmungsgemäss Gebrauch machen kann (vgl. BGE 123 II 481 E. 6d). Des Weiteren ist bei der Schwere des Grundrechtseingriffs die Möglichkeit einer künftigen besseren Nutzung der Sache nur zu berücksichtigen, wenn im massgebenden Zeitpunkt anzunehmen war, sie lasse sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in naher Zukunft

verwirklichen. Unter der besseren Nutzung eines Grundstücks ist in der Regel die Möglichkeit seiner Überbauung zu verstehen (BGE 125 II 431 E. 3a, 123 II 481 E. 6b; BGer-Urteil 1C_275/2018 vom 15. Oktober 2019 E. 2.1). Zu berücksichtigen und gewichten sind dabei alle rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten, welche die Überbauungschancen beeinflussen können, vor allem die im fraglichen Zeitpunkt geltenden Bauvorschriften, der Stand der kommunalen und kantonalen Planung, die Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, die Erschliessungsverhältnisse sowie die bauliche Entwicklung in der Umgebung. Die Eigentumsgarantie gewährleistet weder die ungeschmälerte und dauernde Beibehaltung einer einmal eingeräumten Nutzungsmöglichkeit noch verleiht sie einen Anspruch auf maximale Nutzung bzw. maximale Rendite (vgl. zum Ganzen Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden R 17 8 vom 8. Juni 2017 E. 5b f., mit Hinweisen).

3.2.4 Das Gebot der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 36 Abs. 3 BV verlangt schliesslich, dass eine behördliche Massnahme für das Erreichen des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung als zumutbar (im Sinne des Übermassverbots bzw. der angemessenen Mittel-Zweck-Relation) erweist (BGE 149 I 49 E. 5.1).

E. 3.3

3.3.1 Vorliegend ist unbestritten, dass es sich bei einem dauerhaften Nutzungs- und Betretungsverbot um einen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie handelt. Entsprechend ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sind. Die Beschwerdegegnerin 1 stützte sich mit Blick auf die hierfür notwendige rechtliche Grundlage auf Art. 8 des Polizeigesetzes vom 6. Mai 2007 (PolG). Der Beschwerdegegner 2 erachtete diese Bestimmung nicht als einschlägig und beurteilte den Grundrechtseingriff im Rahmen von Art. 2 Abs. 3 KV. Dem kann gefolgt werden, da im PolG nur die Tätigkeiten der Kantonspolizei Glarus und keine solchen von weiteren Behörden geregelt werden (vgl. Art. 1 Abs. 1 PolG). Entsprechend bleibt zu prüfen, ob Art. 2 Abs. 3 KV oder allenfalls eine andere Bestimmung als mögliche Grundlage für den Eingriff dient.

3.3.2 Art. 18 Abs. 2 lit. k des Raumentwicklungs- und Bauplanungsgesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) fordert die Gemeinden auf, Anforderungen an Bauten in Gefahrenzonen festzulegen. In der Bauverordnung vom 23. Februar 2011 (BauV) werden zudem die diesbezüglich einschlägigen Begriffe definiert (vgl. Art. 18 Abs. 3 RBG). Art. 25 Abs. 1 BauV hält dabei fest, dass die Gefahrenzonen Gebiete seien, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Gefährdung durch gravitative Naturgefahren (wie Erdbeben, Lawine, Steinschlag, Hochwasser), nicht oder nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen. Zudem dürfen in Gefahrenzonen generelle Bauverbote erlassen und Auflagen verfügt werden (Art. 25 Abs. 2 BauV). Das kantonale Recht sieht dementsprechend vor, dass Personen in Gefahrenzonen vor Naturgefahren zu schützen sind und hierfür Schutzmassnahmen ergriffen werden können. Die polizeiliche Generalklausel ermächtigt das Gemeinwesen darüber hinaus zu allen Tätigkeiten, welche die Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit bezwecken und denen nicht mit anderen Mitteln beizukommen ist. Es muss ein sofortiges Handeln der Behörden nötig sein, ohne welches fundamentale Schutzgüter mit hinreichender Wahrscheinlichkeit unmittelbar, direkt und schwerwiegend gefährdet würden. Die polizeiliche Generalklausel kann als Notrecht im Rahmen von Art. 36 Abs. 1 BV bzw. Art. 2 Abs. 3 KV eine fehlende gesetzliche Grundlage

ersetzen und auch schwerwiegende Eingriffe in Grundrechte legitimieren, wenn es darum geht, fundamentale Rechtsgüter des Staats oder Privater (insbesondere Leib und Leben) gegen schwere und zeitlich unmittelbar drohende Gefahren zu schützen (vgl. zum Ganzen BGE 147 I 161 E. 5.1, 137 II 431 E. 3.3.1, je mit Hinweisen). Das Untätigsein des Gesetzgebers kann den Staat in einer Notsituation nicht zur Hingabe fundamentaler Rechts- bzw. Polizeigüter zwingen, wenn diese Gegenstand staatlicher Schutzpflichten bilden. Die Unvorhersehbarkeit ist nicht als Anwendungsvoraussetzung, sondern nur als Element im Rahmen der Interessensabwägung zu berücksichtigen (BGE 137 II 431 E. 3.3.2, mit Hinweisen; vgl. auch Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2584).

3.3.3 Unter den vorliegenden Umständen und gestützt auf die vorgenannte bundesgerichtliche Rechtsprechung (vgl. E. II/3.3.2) erweist sich die Berufung auf die polizeiliche Generalklausel als Surrogat für eine allfällig fehlende gesetzliche Grundlage als zulässig. Auch wenn vorliegend keine exakte entsprechende Formulierung vorhanden ist, ist der Wille des Gesetzgebers zum Schutz der Bevölkerung vor Naturgewalten klar in der kantonalen Gesetzgebung ersichtlich. Obwohl es der Gesetzgeber versäumt hat, eine konkrete Norm zu erlassen, welche die Beschwerdegegnerin 1 zum Erlass von Schutzmassnahmen im Sinne von Nutzungs- und Betretungsverboten bei drohenden Naturgefahren ermächtigt, geht dennoch genügend bestimmt hervor, dass die Bevölkerung in Leib und Leben vor Murgängen, Rutschungen und weiteren Naturgefahren zu schützen ist (vgl. obenstehende E. II/3.3.2). Demzufolge genügt die polizeiliche Generalklausel (Art. 2 Abs. 3 KV) als gesetzliche Grundlage für den vorliegend zu beurteilenden Grundrechtseingriff.

E. 3.4

3.4.1 Weiter ist fraglich und zu prüfen, ob die streitbetroffenen Massnahmen im öffentlichen Interesse liegen. Ausgangspunkt hierfür ist der Schutz von Personen vor der Gefährdung durch Murgänge, Hangmuren oder spontane Rutschungen. Der Schutz von Leib und Leben gehört zu denjenigen öffentlichen Interessen, welche grundsätzlich einen schweren Eingriff in die Eigentumsгарantie rechtfertigen können (vgl. Rainer J. Schweizer/Alina Krebs, in Bernhard Ehrenzeller et al. [Hrsg.], Die schweizerische Bundesverfassung, St. Galler Kommentar, 4. A., St. Gallen 2023, Art. 36 N. 47). Die beweismässigen Abklärungen durch die Gutachter belegen vorliegend, dass im streitbetroffenen Gebiet weiterhin eine akute Gefährdung besteht und sich insbesondere Ereignisse wie dasjenige vom 29. August 2023 jederzeit wiederholen können (vgl. obenstehende E. II/3.2.2). Die Beschwerdegegnerin 1 sah sich vor diesem Hintergrund zu Recht veranlasst, das Nutzen und Betreten der gefährdeten Liegenschaften zu unterbinden. Dass im März 2025 ein Teil des Verbots aufgehoben wurde, ist dabei einzig darin begründet, dass das Personenrisiko in bestimmten Gebieten wieder in einem vertretbaren Bereich lag, was insbesondere den funktionierenden Schutzmassnahmen geschuldet ist. Das öffentliche Interesse am Nutzungs- und Betretungsverbot wird durch weitere Schutzmassnahmen indessen aber nicht geschmälert, da diese keinen Schutz für das gesamte betroffene Gebiet gewähren und Personen beim Nutzen oder Betreten der streitbetroffenen Liegenschaften weiterhin einer Gefahr durch Murgänge, Hangmuren oder Rutschungen ausgesetzt wären. Demzufolge besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Nutzungs- und Betretungsverbot. In Abwägung der öffentlichen und privaten (insbesondere finanziellen) Interessen der Beschwerdeführerinnen ist denn auch nicht zu beanstanden, dass der Beschwerdegegner 2 dem erheblichen

öffentlichen Interesse an den Sicherungsmassnahmen für Leib und Leben ein grösseres Gewicht beigemessen hat. Folglich ist die Zumutbarkeit der (teilweisen) Nutzungs- und Betretungsverbote zu bejahen.

3.4.2 Die ergriffenen Massnahmen sind sodann geeignet, Personen vor weiteren Naturgefahren in dieser Zone zu schützen. Mildere Massnahmen, welche den Schutz von Leib und Leben genauso erreichen würden, sind nicht ersichtlich. Zwar sind Schutzbauten erstellt worden, dank denen Nutzungs- und Betretungsverbote teilweise wieder aufgehoben werden konnten. Dieser Umstand vermag die Gefahr auf den vorliegend relevanten Grundstücken aber nicht bzw. ungenügend einzudämmen. Die Erforderlichkeit des Grundrechtseingriffs ist sodann nicht nur örtlich bzw. den Gefahrenzonen entsprechend gegeben, sondern auch in zeitlicher Hinsicht. Es handelt sich mit Blick auf die im Recht liegenden Fachmeinungen um eine andauernde Gefahr, weshalb eine zeitliche Einschränkung keinen Sinn ergeben würde. Mit den Verfügungen vom 27. März 2025 hat die Beschwerdegegnerin 1 zudem gezeigt, dass sie bei veränderten Gegebenheiten bezüglich Gefahrenstufe die Massnahmen rasch anpasst, um nur so weit wie nötig in die Grundrechte der Betroffenen einzugreifen. Schliesslich steht der Eingriff insofern in einer angemessenen Zweck-Mittel-Relation, als dass keine Wohnhäuser betroffen sind, sondern lediglich Teile einer Industriebaute sowie Parkplätze. Es stehen damit ■ wie bereits erwähnt ■ vordergründig finanzielle Interessen der Beschwerdeführerinnen dem öffentlichen Interesse gegenüber. Das Verhältnis zwischen Eingriffszweck (Schutz von Leib und Leben) und Eingriffswirkung (Eigentumsbeschränkung) erscheint im Ergebnis als angemessen. Die verfügten Massnahmen erweisen sich dementsprechend als zumutbar und insgesamt als verhältnismässig.

E. 4

Zusammenfassend verletzte die Beschwerdegegnerin 1 kein Recht, indem sie basierend auf den Gutachten der C._____AG und der H._____AG ein dauerhaftes Nutzungs- und Betretungsverbot für die streitbetroffenen Liegenschaften bzw. Teile davon verfügte und den öffentlichen Interessen am Schutz von Leib und Leben ein höheres Gewicht beimass als den privaten (insbesondere finanziellen) Interessen der Beschwerdeführerinnen. Der damit verbundene Grundrechtseingriff ist im Lichte von Art. 36 BV bzw. Art. 2 Abs. 3 KV somit nicht zu beanstanden.

Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist.

III.

Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 4'000.- sind ausgangsgemäss den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihnen bereits geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Mangels Obsiegens steht ihnen sodann keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario).

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