

GL_GERICHTE GL-875 vom 30. November 2017

GL Gerichte, 2017-11-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-875

FR: GL_GERICHTE GL-875 du 30 novembre 2017

IT: GL_GERICHTE GL-875 del 30 novembre 2017

Erwägungen

E. 1

Gemeinde Glarus Nord

Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwältin G. _____

E. 2

2.1 Der Gemeinderat Glarus Nord erliess am 14. Oktober 2013 über die Parz.-Nrn. 01, 03 und 04 eine Planungszone bis am 31. Dezember 2015, welche er am 2. Dezember 2015 bis am 31. Dezember 2017 verlängerte.

2.2 Mit Verfügung vom 31. August 2016 stellte der Gemeinderat Glarus Nord fest, dass die Erschliessungsstrasse nicht fertiggestellt und die Auflagen gemäss der Baubewilligung vom 10. Mai 2010 nicht vollständig erfüllt worden seien. Er verpflichtete die Erbengemeinschaft A. _____, die Erschliessungsstrasse fertigzustellen und die Auflagen zu erfüllen sowie deren Erfüllung zu belegen (Ziff. 1); die Dienstbarkeitsverträge sämtlicher Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, welche über die Parz.-Nrn. 01 und 02 sowie alle davon abparzellierten Liegenschaften im Baugebiet führen, mit der Gemeinde und den Technischen Betriebe Glarus Nord abzuschliessen und im Grundbuch einzutragen (Ziff. 2); die Einfahrt im Bereich der X-Strasse und Y-Strasse entsprechend der Auflage in der Baubewilligung zu bauen (Ziff. 3); der Baubewilligungsbehörde für jeden bestehenden und zukünftigen Betrieb und jeden Grundeigentümer, dessen Grundstück durch die neue Erschliessungsstrasse erschlossen wird, eine schriftliche Verpflichtung der betroffenen Parteien, die Ortsdurchfahrt [] möglichst zu meiden, vorzulegen (Ziff. 4). Für die Erfüllung der Auflagen und das Vorlegen der notwendigen Nachweise setzte der Gemeinderat eine Frist bis zum 16. Dezember 2016 bzw. 31. März 2017. Für den Säumnisfall drohte er eine Busse nach Art. 80 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs vom 21. Dezember 1937 (StGB) an.

E. 2.2

2.2.1 Gemäss Art. 76 Abs. 1 RBG wird die Baubewilligung erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baubewilligung kann nach Art. 76 Abs. 2 RBG mit Bedingungen, Auflagen oder Befristungen verbunden werden; diese können im Grundbuch angemerkt werden. Soweit es die Umstände erfordern, können geeignete Sicherheiten für eine allfällig notwendige Ersatzvornahme oder für andere Ersatzvorkehren verlangt werden.

2.2.2 Gemäss Art. 78 Abs. 1 RBG erlischt die Baubewilligung, wenn die Bauarbeiten nicht innert Jahresfrist nach Eintritt der Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden. Die zuständige Gemeindebehörde kann eine längere Geltungsdauer

festlegen. Die Fristen können nach Art. 78 Abs. 2 RBG auf begründetes Gesuch hin um ein Jahr verlängert werden.

E. 2.3

2.3.1 Der Beschwerdegegner 2 geht gestützt auf einen Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 27. März 2013 (Urteil V 2012 / 5, publiziert in Gerichts- und Verwaltungspraxis 2013, S. 56 ff.) davon aus, dass ein Eigentümer der von einer Baubewilligung Gebrauch zu machen beginnt, das bewilligte Bauvorhaben stets in seiner Gesamtheit zu vollenden habe. Er versteht damit eine Passage aus einem verwaltungsgerichtlichen Urteil eines anderen Kantons ohne nähere Prüfung als allgemeinen Rechtsgrundsatz.

Betrachtet man das erwähnte Urteil hingegen näher, so fällt auf, dass diesem eine besondere Konstellation zugrunde lag. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zug hatte eine Baubewilligung für den Neubau eines Wohnhauses zu prüfen. Mit dem Bau des geplanten Wohnhauses wäre die bisherige Strasse zum Nachbargrundstück nicht mehr benutzbar gewesen. Das Bauprojekt sah aber die Erstellung einer neuen Zufahrtsstrasse zum Nachbargrundstück vor. Unter diesen Umständen kam das Zuger Verwaltungsgericht zum Schluss, dass wenn die Bauherren von der Baubewilligung Gebrauch machen würden, diese auch verpflichtet seien, die neue Zufahrtsstrasse zu erstellen.

Damit kann aber nicht von einem allgemeinen Rechtsgrundsatz ausgegangen werden, wonach ein Bauvorhaben stets der Baubewilligung entsprechend zu vollenden ist. Massgebend war im erwähnten Fall vielmehr, dass das Bauvorhaben ohne Zufahrtsstrasse gar nicht bewilligungsfähig gewesen wäre, da ansonsten dem Nachbargrundstück die strassenmässige Erschliessung entzogen worden wäre. Es versteht sich in einem solchen Fall von selbst, dass nicht allein das Wohnhaus gebaut werden darf, sondern eine Pflicht besteht, die neue Zufahrtsstrasse, welche die bisherige Erschliessung des Nachbargrundstücks ersetzt, ebenfalls zu erstellen. Davon unterscheidet sich der vorliegend zu beurteilende Fall aber in einem erheblichen Masse.

2.3.2 Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass eine Baubewilligung eine mitwirkungsbedürftige Verfügung ist, welche dem Gesuchsteller das Recht gibt, nicht die Pflicht auferlegt, ein Bauvorhaben zu verwirklichen. Beginnt der Bauherr mit der Ausführung des Bauprojekts und unterbricht er diese für länger als ein Jahr, so ergibt sich die Rechtsfolge direkt aus dem Gesetz. Gemäss Art. 78 RBG erlischt die Baubewilligung (Abs. 1), sofern die Frist nicht für ein weiteres Jahr erstreckt wird (Abs. 2).

Eine Pflicht zur Bauvollendung ist dennoch nicht ausgeschlossen. Ein nicht fertig erstelltes Bauvorhaben kann sich nämlich als baurechts- oder allgemein polizeirechtswidrig erweisen. In einem solchen Fall ist es denkbar, dass der Bauherr zur Bauvollendung verpflichtet wird. So sieht etwa der Kanton Zürich in § 328 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) den Befehl zur Bauvollendung vor. Das hiesige Baugesetz kennt zwar einen solchen Befehl nicht. Allerdings kann es sich aus Gründen der Verhältnismässigkeit aufdrängen, die Vollendung einer im nicht fertigen Zustand rechtswidrigen Baute zu verlangen, anstatt die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands über einen Abbruchbefehl zu erlangen.

Massgebend ist aber bei alledem, dass die Baute in unvollendeter Form rechtswidrig ist. Nur in einem solchen Fall besteht überhaupt Anlass, dem Bauherrn eine Bauvollendungspflicht aufzuerlegen. Wäre hingegen auch die unvollendete Baute

bewilligungsfähig, so hat dies die Baubehörde als Projektänderung hinzunehmen bzw. zu genehmigen (vgl. zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, 5. A., Zürich 2011, S. 399; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, S. 214). Hingehen darf entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners 2 nicht aus allgemeinen öffentlichen Interessen ■ wie etwa demjenigen an der Erschliessung weiterer Grundstücke ■ auf eine Bauvollendungspflicht geschlossen werden.

2.4 Die Darstellung der Beschwerdeführer, wonach sie, nachdem sich ihre Überbauungspläne nicht verwirklicht hätten, darauf verzichtet hätten, das gesamte Gebiet zu erschliessen, greift indessen zu kurz. Vergleicht man nämlich den im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eingereichten Plan für die Erschliessungsstrasse mit dem Kartenausschnitt aus dem Geodatenviewer, wird ersichtlich, dass die Auffassung der Beschwerdegegnerin 1 zutrifft, wonach die Strasse fast fertig gebaut ist und im Wesentlichen einzig östlich der Wendehammer als Abschluss der Strasse fehlt. Es ist daher verfehlt, davon auszugehen, es sei nur ein Teil der Erschliessungsstrasse nicht gebaut worden, weil die Erschliessung des gesamten Gebiets als (noch) nicht notwendig erachtet worden sei. Massgebend ist viel mehr, dass die Erschliessungsstrasse praktisch vollendet und einzig auf den Wendehammer verzichtet wurde. Bei diesem handelt es sich aber um ein wesentliches Element des Baugesuchs bzw. der Baubewilligung. Wie der Beschwerdegegner 2 in seinem Beschwerdeentscheid zutreffend ausführte, kann nur dann von einer genügenden Erschliessung durch eine Stichstrasse ausgegangen werden, wenn zu erwartende Kreuzungsmanöver ohne Gefahr möglich sind. Es liegt daher auf der Hand, dass die Erschliessungsstrasse ohne Wendehammer nicht hätte bewilligt werden können, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 die Vollendung der Strasse, welche sich praktisch auf die Erstellung des Wendehammers beschränkt, befehlen durfte. Dabei ist es nicht relevant, dass über einzelne Parzellen eine Planungszone verfügt wurde und die künftigen Bebauungsmöglichkeiten noch nicht im Detail feststehen. Entscheidend ist vielmehr, dass die Erschliessungsstrasse in der jetzigen Form des Abschlusses mit einem Wendehammer bedarf. Insgesamt geht es daher weder um eine Erschliessung auf Vorrat noch bestehen veränderte Verhältnisse, welche zu berücksichtigen wären.

3.

3.1 Der Beschwerdegegner 2 änderte in Disp.-Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids die Auflage bezüglich der Einfahrt der Erschliessungsstrasse und der X-Strasse in die Y-Strasse. Die Beschwerdeführer fochten diese Disp.-Ziff. 3 ausdrücklich nicht an und führten in ihrer Stellungnahme vom 14. September 2017 aus, dass die Auflagen für die bereits erstellte Einmündung sinnvoll und verhältnismässig seien. Es ist jedoch unklar, ob sie bereit sind, diesen Auflagen nachzukommen, da sie die Disp.-Ziff. 5 des angefochtenen Entscheids, mit welcher ihnen Frist zur Erfüllung der Verpflichtungen und Auflagen gesetzt werden, anfochten. Würde aber die Disp.-Ziff. 5 aufgehoben, fehlte es an einem verbindlichen Zeitpunkt, bis welchem die Auflagen hinsichtlich der Einfahrt der Erschliessungsstrasse und der X-Strasse in die Y-Strasse erfüllt werden müssten. Es rechtfertigt sich daher, nachfolgend kurz zu prüfen, ob die Beschwerdeführer verpflichtet sind, die Auflagen gemäss Disp.-Ziff. 3 des angefochtenen Entscheids zu erfüllen.

3.2 Bei einer Auflage handelt es sich um eine mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Ein Gesetzesverstoss kann mit einer Auflage durch Behebung des Mangels beim Projekt "geheilt" werden, womit

Rechtskonformität eines Bauvorhabens erreicht werden kann. Im Gegensatz zu einer nicht existierenden generellen Bauvollendungspflicht besteht eine Pflicht zur Erfüllung der Auflagen, welche mit hoheitlichem Zwang durchgesetzt werden kann (Beat Stadler/Nicole Tschirky, in Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich/Basel/Genf 2016, S. 60; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 347).

3.3 Die ursprüngliche Baubewilligung vom 10. Mai 2010 enthielt verschiedene Auflagen, wie die Einfahrt der Erschliessungsstrasse und der X-Strasse in die Y-Strasse zu gestalten sei. Diese Auflagen wurden durch den Beschwerdegegner 2 abgeändert, was die Beschwerdeführer nicht beanstanden. Der Pflicht, diese Auflagen zu erfüllen, können sie sich nicht entziehen, da die Erschliessungsstrasse nur dann rechtskonform sein kann, wenn für eine verkehrspolizeilich korrekte Einmündung dieser Strasse und der X-Strasse in die Y-Strasse gesorgt ist, was bereits in der ursprünglichen Baubewilligung mit Auflagen verlangt wurde.

E. 3

Gegen die Verfügung des Gemeinderats Glarus Nord erhob die Erbegemeinschaft A. _____ am 3. Oktober 2016 Beschwerde beim Departement Bau und Umwelt (DBU) und beantragte deren Aufhebung. Das DBU hiess die Beschwerde am 3. Mai 2017 teilweise gut. Es erteilte unter Bedingung der Erfüllung verschiedener Auflagen für die Erschliessungsstrasse im Sinne von Art. 70 Abs. 4 des Strassengesetzes vom 2. Mai 1971 (StrG) eine Ausnahmegewilligung (Disp.-Ziff. 2), änderte die in der Baubewilligung vom 10. Mai 2010 festgehaltene Auflage zur Einfahrt der Erschliessungsstrasse und der X-Strasse in die Y-Strasse (Disp.-Ziff. 3) und hob die Auflage auf, wonach die zukünftigen Industriebetriebe durch die Bauherrschaft zu verpflichten seien, für die Zu- und Wegfahrten in das neue Industriegebiet die Ortsdurchfahrt [] möglichst zu meiden (Disp.-Ziff. 4). Ferner setzte es der Erbegemeinschaft A. _____ eine Frist von sechs Monaten ab Rechtskraft des Entscheids zur Erfüllung der Verpflichtungen und Auflagen gemäss der Verfügung des Gemeinderats Glarus Nord (Disp.-Ziff. 5) und wies die Beschwerde im Übrigen ab (Disp.-Ziff. 6).

E. 4

4.1 Zu prüfen ist schliesslich, wie es sich mit der Ziff. 2 der streitbetroffenen Verfügung vom 31. August 2016 verhält. In Ziff. 2 der Verfügung werden die Beschwerdeführer verpflichtet, die Dienstbarkeitsverträge für die Leitungsführung und die Kostentragung betreffend alle Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, welche über die Parz.-Nrn. 01 und 02 sowie alle davon abparzellierten Liegenschaften im Baugebiet führen, mit der Beschwerdegegnerin 1 und den Technischen Betrieben Glarus Nord gemäss der Auflage in der Baubewilligung vom 10. Mai 2010 abzuschliessen und die Dienstbarkeitsverträge im Grundbuch einzutragen.

E. 4.2

4.2.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die von der Vereinbarung mit der Gemeinde [] erfasste Parz.-Nr. 02 in diverse Teilgrundstücke abparzelliert worden seien, welche sich nicht mehr in ihrem Eigentum befinden würden. Als nicht mehr dinglich Berechtigte sei es ihnen gar nicht möglich, die Grundbucheintragung vorzunehmen. Die Auflage richte sich daher an die falschen Adressaten. Ins Recht gefasst müssten die neuen Eigentümer werden.

4.2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 führt aus, es wäre an den Beschwerdeführern gelegen, diese Dienstbarkeiten rechtzeitig, vor dem Verkauf der Liegenschaften, im Grundbuch einzutragen. Sie seien dafür verantwortlich und hätten die Konsequenzen der Nichteintragungen zu tragen. Würden die Eintragungen nicht durch die Beschwerdeführer veranlasst, so müssten sie die Kosten hierfür vollumfänglich tragen.

4.2.3 Der Beschwerdegegner 2 vertritt die Auffassung, auch die Beschwerdeführer würden anerkennen, dass die Erbengemeinschaft A. _____ als Vertragspartnerin der Vereinbarung mit der Gemeinde [] verpflichtet sei, die ursprüngliche Verpflichtung betreffend Durchleitungsrechte aus der Vereinbarung im Rahmen von Grundeigentümerwechseln bei Verkauf des gesamten Grundstücks oder bei Abarzellierungen an den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen, so dass die Verpflichtung auch die neuen Grundeigentümer treffe. Der Umstand, dass durch Abarzellierungen von Teilgrundstücken aus der Parz.-Nr. 02 Eigentümerwechsel stattgefunden hätten, sei gerade Beleg dafür, dass es erforderlich sei, den Abschluss der Verträge/Verpflichtungen mit den neuen Grundeigentümern und vor allem deren Eintragung im Grundbuch auf dem Vollstreckungsweg durchzusetzen, damit diese auch allfälligen weiteren Rechtsnachfolgern entgegengehalten werden könnten.

4.3 Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführer am 5. Mai 2010 mit der Gemeinde [] einen Vertrag über den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz schlossen. Gemäss Ziff. 5 der Vereinbarung erteilt die Erbengemeinschaft A. _____ die notwendigen Durchleitungsrechte unentgeltlich. Die Vertragsparteien verpflichteten sich in Ziff. 9 der Vereinbarung, die Vereinbarung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu übertragen, verbunden mit der gleichen Verpflichtung zur Weiterübertragung. Am 6. Mai 2010 verfügte die Gemeinde [] zudem den Neuanschluss an die Wasserversorgung. Unter Ziff. II der Auflagen wurde ausgeführt, dass die Leitungsführung durch die Grundeigentümer der damaligen Parz.-Nr. 02 zu ihrem Vorteil bestimmt worden sei, damit die Feinerschliessung kürzer und damit günstiger werde. Sollten veränderte Verhältnisse zu Verlegung von Leitungen, welche in diesem Zusammenhang von der öffentlichen Hand erstellt worden und im Eigentum derselben seien, führen, hätten die Grundeigentümer nicht nur einen angemessenen Teil der Verlegungskosten, sondern die Verlegungskosten vollumfänglich zu tragen. Diese Last werde im Grundbuch mit den Durchleitungsrechten der betroffenen Parz.-Nr. 02 bzw. auf den abgetrennten Teilgrundstücken eingetragen und sei auf 50 Jahre beschränkt bzw. gelte bis am 31. Dezember 2060. Die Verpflichtung der Beschwerdeführer zur Eintragung der Last und der Durchleitungsrechte ins Grundbuch wurde als Auflage in die Baubewilligung vom 10. Mai 2010 aufgenommen.

4.4 Die Beschwerdegegnerin 1 verpflichtete die Beschwerdeführer zum Abschluss der entsprechenden Dienstbarkeitsverträge und zu deren Eintragung ins Grundbuch. Es ist unbestritten und trifft zu, dass die Beschwerdeführer gemäss der Auflage in der Baubewilligung vom 10. Mai 2010 dazu verpflichtet gewesen wären. Indessen ist die Erbengemeinschaft A. _____ nicht mehr Eigentümerin der Parz.-Nr. 02 und der davon abparzellierten Grundstücke. Zwar mag es zutreffend, dass ■ wie die Beschwerdegegnerin 1 ■ ausführt, die Beschwerdeführer die Konsequenzen dafür zu tragen haben, dass die Dienstbarkeiten nicht vor dem Verkauf der Liegenschaften im Grundbuch eingetragen worden sind. Verfügt wurden aber einzig der Abschluss der Dienstbarkeiten und deren Eintragung im Grundbuch. Wie die Beschwerdeführer richtig einwenden, handelt es sich dabei um eine Pflicht, welche sie als Erbengemeinschaft A. _____ mangels

dinglicher Berechtigung an den Grundstücken gar nicht mehr erfüllen können. Damit erweist sich aber Ziff. 2 der Verfügung als rechtswidrig und ist dementsprechend aufzuheben.

Sinnvoll erscheint es wohl ■ wie von den Beschwerdeführern angeregt ■ in einem ersten Schritt, mit sämtlichen Grundeigentümern und Mitgliedern der Erbgemeinschaft A. _____ eine Lösung zu suchen und so die erforderlichen Grundbucheinträge zu erlangen, wobei es naheliegend erscheint, dass die Beschwerdeführer allenfalls entstehende Kosten zu tragen haben. Sollte dieser Weg nicht zum Ziel führen, wäre in einem zweiten Schritt zu prüfen, ob und inwiefern die Beschwerdeführer dafür belangt werden können, dass sie die Auflage aus eigenem Verschulden nicht mehr erfüllen können.

4.5 Demgemäss ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Disp.-Ziff. 4 des Entscheids des Beschwerdegegners 2 vom 3. Mai 2017 ist dahingehend zu ergänzen, als auch die Ziff. 2 der Verfügung der Beschwerdegegnerin 1 vom 31. August 2016 aufgehoben wird. Im Übrigen erweist sich die Beschwerde nach dem Dargelegten als unbegründet, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die Frist von sechs Monaten zur Erfüllung der Auflagen von den Beschwerdeführern zu Recht nicht als zu kurz beanstandet wird.

E. 5

Die teilweise Gutheissung der Beschwerde hat zur Folge, dass die Kosten des Verfahrens vor dem Beschwerdegegner 2 gemäss Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG neu zu verlegen sind. Den Beschwerdeführern sind amtliche Kosten in der Höhe von Fr. 800.- aufzuerlegen. Vom bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.- sind ihnen Fr. 200.- zurückzuerstatten. Im verwaltungsinternen Beschwerdeverfahren werden Parteientschädigungen nur zugesprochen, wenn der Vorinstanz grobe Verfahrensfehler oder offensichtliche Rechtsverletzungen unterlaufen sind (Art. 138 Abs. 3 lit. b VRG). Davon kann trotz des teilweisen Obsiegens der Beschwerdeführer nicht ausgegangen werden, weshalb für das Verfahren vor dem Beschwerdegegner 2 keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

III.

Die Beschwerdeführer unterliegen im vorliegenden Verfahren in der Hauptsache, obsiegen indessen hinsichtlich der Regelung der Durchleitungsrechte und des Grundbucheintrags. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- zu drei Vierteln den Beschwerdeführern aufzuerlegen und zu einem Viertel auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 134 Abs. 1 lit. c und Art. 135 Abs. 2 VRG). Vom bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.- sind den Beschwerdeführern Fr. 500.- zurückzuerstatten. Den Beschwerdeführern ist überdies zu Lasten der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung von Fr. 600.- (inkl. Mehrwertsteuer) zuzusprechen. Mangels besonderer Umstände steht eine solche der Beschwerdegegnerin 1 nicht zu (vgl. Art. 138 Abs. 4 VRG).

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