

# GL\_GERICHTE GL-911 vom 1. März 2018

GL Gerichte, 2018-03-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-911](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-911)

FR: GL\_GERICHTE GL-911 du 1 mars 2018

IT: GL\_GERICHTE GL-911 del 1 marzo 2018

## Erwägungen

### E. 1

C.\_\_\_\_\_AG

Beschwerdegegner

vertreten durchRechtsanwalt D.\_\_\_\_\_

### E. 2

Gemeinde Glarus Nord

### E. 3

Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus

#### E. 3.1

3.1.1 Gemäss Art. 88 Abs. 1 lit. a VRG ist zur Beschwerde berechtigt, wer ein eigenes schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids hat. Die Legitimationsvoraussetzungen von Art. 88 Abs. 1 lit. a VRG stimmen mit denjenigen von Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG) überein.

3.1.2 Die Beschwerdeführerin ist als Eigentümerin der Nachbargrundstücke vom Bauvorhaben besonders betroffen. Offensichtlich ist sodann, dass durch das Bauvorhaben die Verkehrserschliessung ihrer Parz.-Nr. 05, Grundbuch [ ], mit Motorfahrzeugen von Westen her nicht mehr möglich wäre. Diesen Nachteil müsste sie bei einer Gutheissung der Beschwerde im vorinstanzlichen Verfahren nicht erdulden, weshalb ihr ein schutzwürdiges Interesse nicht abzusprechen ist. Damit war sie entgegen der Auffassung des Beschwerdegegners 4 zur Beschwerdeerhebung legitimiert.

#### E. 3.2

3.2.1 Der Beschwerdegegner 4 führte in seinem Beschwerdeentscheid zutreffend aus, dass im Rahmen von Rechtsmitteln gegen eine Baubewilligung keine Rügen mehr vorgebracht werden können in Punkten, welche im Überbauungsplan abschliessend geregelt wurden (Christian Häuptli, in Andreas Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, Vorbem. zu §§ 16 bis 21 N. 48; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S.147). Ausgeschlossen sind im Baubewilligungsverfahren insbesondere Rügen, welche die Sonderbauvorschriften betreffen.

3.2.2 Es ist zumindest fraglich, ob sich die Verschlechterung der Erschliessung des Grundstücks Parz.-Nr. 05, Grundbuch [ ], abschliessend aus dem Überbauungsplan ergibt oder ob es der Beschwerdeführerin offen gestanden hätte, in ihrem Baugesuch eine andere

Variante zu präsentieren. Insofern erweist sich die Ansicht des Beschwerdegegners 4, wonach die Beschwerdeführerin ihre Rügen im Baubewilligungsverfahren nicht mehr vorbringen könne, weil sie diese im Überbauungsplanverfahren hätte erheben müssen, als zu streng.

### **E. 3.3**

3.3.1 Neben der Beschwerdelegitimation ist die örtliche, sachliche und funktionelle Zuständigkeit eine weitere Voraussetzung für das Eintreten auf ein Rechtsmittel (vgl. Art. 70 Abs. 1 lit. a VRG). Art. 79 Abs. 1 RBG sieht vor, dass sich der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz richtet. Sowohl aus Art. 1 VRG als auch aus Art. 74 RBG ergibt sich, dass im verwaltungsrechtlichen Rechtsmittelverfahren einzig öffentlich-rechtliche Streitigkeiten zu behandeln sind, während die Verletzung privater Rechte auf dem zivilrechtlichen Weg geltend zu machen sind.

3.3.2 Die Beschwerdeführerin geht davon aus, dass auf ihre Beschwerde hätte eingetreten werden müssen, da durch das Bauvorhaben die Erschliessung ihres Grundstücks Parz.-Nr. 05, Grundbuch [ ], verschlechtert werde. Denn die Erschliessung gehöre zum öffentlichen Recht.

Diese Argumentation greift zu kurz. Es trifft zwar zu, dass ein Grundstück erst baureif ist, wenn es genügend erschlossen ist. Insofern ist eine genügende Erschliessung Voraussetzung für das Erteilen einer Baubewilligung (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [RPG]). Im öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren hat daher stets zu interessieren, ob das Baugrundstück genügend erschlossen ist. Wird durch ein Bauvorhaben einem bisher erschlossenen Nachbargrundstück die strassenmässige Erschliessung entzogen, ist dies durch die Baubehörde ebenfalls zu würdigen. Dem betroffenen Nachbarn muss im Rechtsmittelverfahren selbstredend die entsprechende Rüge offenstehen.

Vorliegend wird dem Grundstück der Beschwerdeführerin die bestehende Erschliessung für Motorfahrzeuge im Westen entzogen. Indessen bleibt es über den nördlichen Zugang zur Parz.-Nr. 10, Grundbuch [ ], zu deren Lasten es ein Fuss- und Fahrwegrecht hat, an die ostwärts liegende [ ]strasse angeschlossen und damit strassenmässig bestens erschlossen, was das Verwaltungsgericht bereits in seinem Urteil vom 16. Juni 2016 (VG.2015.00145 E. II/3.4) ausführte. Auch im vorinstanzlichen Verfahren machte die Beschwerdeführerin zu Recht nicht geltend, das Bauvorhaben führe dazu, dass ihr Grundstück vom Strassennetz abhängt werde und damit nicht mehr genügend erschlossen sei, vielmehr wehrte sie sich gegen eine Verletzung der privatrechtlichen Dienstbarkeit. Dabei handelt es sich aber um eine zivilrechtliche Frage, welche durch den Zivilrichter zu beurteilen ist, selbst wenn die geltend gemachte Dienstbarkeitsverletzung aus Sicht der Beschwerdeführerin eine Verschlechterung der strassenmässigen Erschliessung ihres Grundstücks zur Folge hat (Art. 74 RBG; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 1208; Martin Gossweiler, in Andreas Baumann et al., Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, § 4 N. 34). Denn aus dem Dargelegten ergibt sich, dass im öffentlich-rechtlichen Verfahren erst dann einzugreifen ist, wenn die Erschliessung nicht mehr genügend ist, was vorliegend offensichtlich nicht der Fall ist und von der Beschwerdeführerin auch nicht oder zumindest nicht substantiiert geltend gemacht wird.

3.4 Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich die Auffassung vertritt, der Beschwerdegegner 4 hätte die zivilrechtliche Frage der Dienstbarkeitsverletzung vorfrageweise prüfen müssen, geht ihre Rüge ins Leere.

Es trifft zwar zu, dass es den Verwaltungsbehörden unter Umständen offensteht, eine zivilrechtliche Frage vorfrageweise zu prüfen. Ein prominentes Anwendungsbeispiel dafür ist, wenn die Baubewilligung den Bestand ziviler Rechte voraussetzt. So kann es etwa sein, dass ein Grundstück nur über ein fremdes Grundstück strassenmässig erschlossen ist. Da die genügende Erschliessung wie dargelegt Voraussetzung für eine Baubewilligung ist, kann es in einem solchen Fall angezeigt sein, dass im Baubewilligungsverfahren vorfrageweise geprüft wird, ob für die Durchfahrt über das fremde Grundstück eine gültige privatrechtliche Dienstbarkeit vorliegt.

Davon unterscheidet sich der vorliegend zu beurteilende Fall aber wesentlich, da das Bauvorhaben hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Bewilligungsvoraussetzungen unabhängig von der gerügten Verletzung der privatrechtlichen Dienstbarkeit beurteilt werden kann. Mit anderen Worten handelt es sich bei der geltend gemachten Dienstbarkeitsverletzung nicht um eine im Baubewilligungsverfahren zu behandelnde Vorfrage, sondern um eine Hauptfrage, welche durch den Zivilrichter zu beantworten ist.

Damit war der Beschwerdegegner 4 zur Behandlung der Eingabe der Beschwerdeführerin sachlich nicht zuständig, weshalb dessen Nichteintretensentscheid im Ergebnis nicht zu beanstanden ist. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

III.

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 daher die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Vom von ihr bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.- sind ihr Fr. 1'000.- zurückzuerstatten.

Sie ist überdies gemäss Art. 138 Abs. 2 VRG zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.- (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen. Mangels Vorliegens besonderer Umstände steht eine solche den Beschwerdegegnern 2 und 4 nicht zu (Art. 138 Abs. 4 VRG).

#### **E. 4**

Regierungsrat des Kantons Glarus

betreffend

Baubewilligung

Die Kammer zieht in Erwägung:

I.

1.

1.1 Das Ressort Bau und Umwelt der Gemeinde Glarus Nord publizierte nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens im Amtsblatt vom [ ] den Überbauungsplan X in [ ] und legte ihn vom [ ] bis am [ ] öffentlich auf. Der Überbauungsplanperimeter umfasst die Parz.-Nrn. 01, 02, 03 und 04, Grundbuch [ ]. Die A. \_\_\_\_\_ AG ist Eigentümerin der dem Überbauungsplangebiet benachbarten Parz.-Nrn. 05 und 06, Grundbuch [ ]. Zu Gunsten

dieser beiden Grundstücke und zu Lasten der Parz.-Nrn. 07, 01, 08, 09, 04 und 10, Grundbuch [ ], bzw. zu Lasten der Parz.-Nrn. 07, 01, 08, 02, 04 und 10, Grundbuch [ ], besteht je ein Fuss- und Fahrwegrecht. Im Überbauungsplan ist vorgesehen, dass der heute bestehende, mit Motorfahrzeugen befahrbare Weg auf der Parz.-Nr. 04, Grundbuch [ ], ostwärts verlegt und ab dem [ ] nur noch als Fussgänger-/ Veloweg geführt wird.

1.2 Am 30. September 2013 erhob die A. \_\_\_\_\_ AG beim Gemeinderat Glarus Nord Einsprache gegen den Überbauungsplan und beantragte dessen Rückweisung. Die Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2014 wies den Überbauungsplan bis zum Inkrafttreten der neuen Richt- und Nutzungsplanung zurück. Der Gemeinderat trat am 15. April 2015 auf die Einsprache nicht ein. Am 15. Juli 2015 teilte der Gemeinderat der A. \_\_\_\_\_ AG mit, dass die Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2015 dem Wiedererwägungsantrag der E. \_\_\_\_\_ AG, [ ], und C. \_\_\_\_\_ AG, [ ], entsprochen und den Überbauungsplan erlassen habe.

1.3 Am 17. August 2015 erhob die A. \_\_\_\_\_ AG Beschwerde beim Departement Bau und Umwelt (DBU) und beantragte die Aufhebung des Einspracheentscheids vom 15. April 2015 sowie des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 19. Juni 2015 betreffend Überbauungsplan X. Das DBU wies die Beschwerde am 4. November 2015 ab.

1.4 In der Folge gelangte die A. \_\_\_\_\_ AG mit Beschwerde vom 4. Dezember 2015 ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Beschwerdeentscheids vom 4. November 2015 mitsamt dem ihm zugrundeliegenden Einspracheentscheid vom 15. April 2015 bzw. mitsamt dem Gemeindeversammlungsbeschluss betreffend den Überbauungsplan X vom 19. Juni 2015. Das DBU genehmigte am 18. Januar 2016 den Überbauungsplan. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde am 16. Juni 2016 (Urteil VG.2015.00014) ab.

2.

2.1 Die C. \_\_\_\_\_ AG ersuchte am 20. Oktober 2016 um Bewilligung des Neubaus von zwei Mehrfamilienhäusern auf der im Überbauungsplangebiet gelegenen Parz.-Nr. 01, Grundbuch [ ]. Das Baugesuch wurde am [ ] im Amtsblatt publiziert. Mit Einsprache vom 5. Dezember 2016 beantragte die A. \_\_\_\_\_ AG, dass die Baubewilligung zu verweigern sei. Der Gemeinderat Glarus Nord erteilte der C. \_\_\_\_\_ AG am 18. Mai 2017 die Baubewilligung unter verschiedenen Auflagen und Bedingungen. Gleichzeitig wies er die Einsprache der A. \_\_\_\_\_ AG ab.

2.2. Dagegen erhob die A. \_\_\_\_\_ AG am 20. Juni 2017 Beschwerde beim DBU und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung. Das DBU überwies die Eingabe am 22. Juni 2017 zuständigkeitshalber dem Regierungsrat. Dieser trat am 7. November 2017 auf die Beschwerde nicht ein.

3.

3.1 In der Folge gelangte die A. \_\_\_\_\_ AG mit Beschwerde vom 7. Dezember 2017 ans Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des Regierungsrats. Die Sache sei zur materiellen Entscheidung über die Beschwerde vom 20. Juni 2017 an den Regierungsrat zurückzuweisen; eventualiter sei der Entscheid des Regierungsrats mitsamt der Baubewilligung aufzuheben und die Baubewilligung sei zu verweigern; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

3.2 Das DBU verzichtete am 18. Januar 2018 auf eine Vernehmlassung. Der Regierungsrat beantragte am 23. Januar 2018 die Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A. \_\_\_\_\_ AG. Die C. \_\_\_\_\_ AG beantragte gleichentags, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten, eventualiter sei sie abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A. \_\_\_\_\_ AG. Die Gemeinde Glarus Nord beantragte am 30. Januar 2018 (Datum des Eingangs) die Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der A. \_\_\_\_\_ AG.

II.

1.

1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

1.2 Angefochten ist ein Nichteintretensentscheid. Die Beschwerdeführerin als Adressatin, auf deren Eingabe nicht eingetreten wurde, ist grundsätzlich legitimiert, den Nichteintretensentscheid anzufechten. Streitgegenstand kann indessen nur die Frage sein, ob die Vorinstanz zu Recht auf die Eingabe der Beschwerdeführerin nicht eingetreten ist.

1.3 Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

2.1 Der Beschwerdegegner 4 führte in seinem Nichteintretensentscheid aus, das Verwaltungsgericht habe bereits im Urteil vom 16. Juni 2016 ausgeführt, dass die Liegenschaft der Beschwerdeführerin über die nördliche Parz.-Nr. 10, Grundbuch [ ], an die ostwärts liegende Vorderdorfstrasse angeschlossen und damit strassenmässig genügend erschlossen sei. Die von der Beschwerdeführerin gerügte Beeinträchtigung bzw. veränderte Erschliessungssituation der Parz.-Nr. 05, Grundbuch [ ], sei sodann bereits mit dem Überbauungsplan entstanden. Auf die Rüge, mit dem Bauvorhaben bzw. dem Überbauungsplan werde die Erschliessung ihrer Parzelle beeinträchtigt, sei im vorliegenden Verfahren nicht mehr einzugehen. Auch auf die Rüge, dass mit dem geplanten Bauvorhaben ihre Eigentumsgarantie verletzt werde, sei nicht mehr einzugehen, da diese bereits im Sondernutzungsplanverfahren habe vorgebracht werden können. Sodann sei auch die Rüge der Dienstbarkeitsverletzung nicht zu hören, da diese auf zivilrechtlichem Weg geltend zu machen sei. Schliesslich gelangte der Beschwerdegegner 4 zum Schluss, die Beschwerdeführerin sei zur Beschwerdeerhebung nicht legitimiert.

2.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie sei zur Beschwerdeerhebung im vorinstanzlichen Verfahren befugt gewesen. Sie habe die bundesrechtlichen Legitimationsvoraussetzungen erfüllt. Es sei nicht zulässig, dass der Beschwerdegegner 4 über diese Legitimationsvoraussetzungen hinausgehe und so die Legitimation enger fasse, als dies bundesrechtlich vorgesehen sei. Sodann verstosse es gegen den Grundsatz des Handelns nach Treu und Glauben und gegen das Willkürverbot, wenn der Beschwerdegegner 4 ihr vorhalte, sie hätte ihre Rügen schon im Verfahren gegen den Überbauungsplan vorbringen können. Sie habe dies gemacht, allerdings habe die Tatsache, dass sich die strassenmässige Erschliessung der Grundstücke durch das Bauvorhaben verschlechtern werde, nicht Gegenstand der Beurteilung im Überbauungsplanverfahren

gebildet. Durch das Bauvorhaben werde es ihr völlig verunmöglicht, die ihr zustehenden und im Grundbuch eingetragenen Fahrwegrechte wahrzunehmen. Sie vertrete dezidiert die Auffassung, die Frage der genügenden Erschliessung bilde Bestandteil des öffentlichen Rechts. Zwar wehre sie sich vorliegend für die uneingeschränkte Erhaltung der Erschliessung ihres eigenen Grundstücks. Dies vermöge indessen nichts daran zu ändern, dass sich vorliegend Fragen der Erschliessung stellen, die dem öffentlichen Recht zuzuordnen seien. Sodann sei es durchaus zulässig, dass die Verwaltungsbehörden zivilrechtliche Fragen vorfrageweise prüften. Selbst wenn keine vorfrageweise Prüfung der zivilrechtlichen Frage der Dienstbarkeitsverletzung stattfinden würde, hätten die Verwaltungsbehörden bei der Beurteilung des Baugesuchs zu berücksichtigen, dass durch das Bauvorhaben die bestehende Erschliessung einer benachbarten Liegenschaft verschlechtert würde. Dies, weil Erschliessungsfragen dem öffentlichen Recht zugeordnet seien.

3.

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