

## **GL\_GERICHTE VG.2023.00034 vom 29. Juni 2023**

GL Gerichte, 2023-06-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_VG.2023.00034](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2023.00034)

FR: GL\_GERICHTE VG.2023.00034 du 29 juin 2023

IT: GL\_GERICHTE VG.2023.00034 del 29 giugno 2023

### **Regeste**

Anderes

### **Volltext**

Glarus Verwaltungsgericht 29.06.2023 VG.2023.00034 (VG.2023.1257) Glaris

Verwaltungsgericht 29.06.2023 VG.2023.00034 (VG.2023.1257) Glarona

Verwaltungsgericht 29.06.2023 VG.2023.00034 (VG.2023.1257)

Anderes

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GLARUS Urteil vom 29. Juni 2023 I. Kammer Besetzung: Gerichtspräsident MLaw Colin Braun, Verwaltungsrichter Ernst Luchsinger, Verwaltungsrichterin Katia Weibel und Gerichtsschreiberin MLaw Paula Brändli in Sachen VG.2023.00034 A.\_\_\_\_\_ Beschwerdeführer gegen 1. Gemeinde Glarus Nord Beschwerdegegner 2. Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Glarus betreffend Verkauf Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1. 1.1 A.\_\_\_\_\_ und seine Ehefrau sind Eigentümer der Parz.-Nr. 02 (Grundbuch [...]). Südlich an die Liegenschaft grenzt die 41 m 2 grosse und im Grundstückauszug als Hausumschwung bezeichnete Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]). Am 10. Juli 2017 teilte A.\_\_\_\_\_ der Gemeinde Glarus Nord, der damaligen Eigentümerin der Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]), sein Kaufinteresse mit, nachdem er sich mit ihr bereits zuvor über die Benutzungsrechte dieser Liegenschaft ausgetauscht hatte. Der Gemeinderat der Gemeinde Glarus Nord beschloss am 16. August 2017, dass die Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) an die Eigentümer der Parz.-Nr. 03 (Grundbuch [...]) verkauft werde. Dies zeigte sie A.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 2. November 2017 an. 1.2 A.\_\_\_\_\_ gelangte am 23. November 2017 an die Gemeinde Glarus Nord und beantragte unter anderem, dass der Gemeinderat die Berechtigung für den Verkauf der Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) begründe. Am 11. Januar 2018 stellte ihm die Gemeinde Glarus Nord einen Protokollauszug des Gemeinderatsbeschlusses vom 16. August 2017 zu und kam der Aufforderung zur Begründung des Verkaufs der Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) nach. 2. Nachdem A.\_\_\_\_\_ bei der Gemeinde Glarus Nord, dem Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI) sowie dem Regierungsrat des Kantons Glarus weitere Eingaben getätigt hatte, gelangte er am 18. Januar 2023 bzw. am 19. Februar 2023 an das DVI und beantragte eine Überprüfung der Rechtmässigkeit des Verkaufs der Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) durch die Gemeinde Glarus Nord. Das DVI trat am 28. Februar 2023 nicht auf die Beschwerde ein. 3. A.\_\_\_\_\_ gelangte mit Beschwerde vom 28. März 2023 ans Verwaltungsgericht und ersuchte sinngemäss um Überprüfung des Verkaufs der Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) bzw. des von der Gemeinde Glarus Nord versprochenen Wegrechts zu Lasten derselben. Eventualiter sei die Gemeinde Glarus Nord zu verpflichten, die Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) zu Gunsten der Parz.-Nr. 02 (Grundbuch [...]) mit einem Wegrecht zu belasten. Das DVI schloss am

27. April 2023 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolge zu Lasten von A.\_\_\_\_\_.

Die Gemeinde Glarus Nord beantragte am 24. Mai 2023 sinngemäss ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

II. 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 105 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig.

1.2 Angefochten ist ein Nichteintretensentscheid. Der Beschwerdeführer als Adressat, auf dessen Eingabe nicht eingetreten wurde, ist legitimiert, den Nichteintretensentscheid anzufechten. Streitgegenstand kann indessen nur die Frage sein, ob der Beschwerdegegner 2 zu Recht auf die Eingabe des Beschwerdeführers nicht eingetreten ist ( vgl. Martin Bertschi, in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014, § 19a N. 14).

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

2. 2.1 Der Beschwerdeführer bringt vor, sein Haus sei seit jeher von Norden und Süden her zugänglich gewesen, was wegen des Verkaufs der Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) und der Nichteinräumung eines Wegrechts nun nicht mehr der Fall sei. Infolgedessen habe seine Liegenschaft einen Minderwert erlitten, weshalb diesem mittels Eintragung eines Wegrechts zu Gunsten seiner Liegenschaft entgegenzuwirken sei. Sodann habe die Beschwerdegegnerin 1 vor dem Verkauf der streitbetroffenen Liegenschaft versprochen, dass er wegen seines Kaufinteresses und der Eintragung des Wegrechts kontaktiert werde. Diesem Versprechen sei sie aber nie nachgekommen, womit sie gegen Treu und Glauben verstossen habe. Darüber hinaus habe er entgegen der Ansicht der Beschwerdegegnerin 1 mehrfach ausgeführt, dass durch die Nichteintragung des Wegrechts ein erheblicher Nachteil resultiere. Ferner habe die Beschwerdegegnerin 1 ihren Entscheid nicht mittels einer anfechtbaren Verfügung eröffnet, was einen Verfahrensmangel darstelle. Im Ergebnis habe die Beschwerdegegnerin 1 somit mehrere Grundrechte verletzt und insbesondere sein rechtliches Gehör missachtet. Es sei daher notwendig, die Sache durch eine neutrale und möglichst ausserkantonale Person oder Institution überprüfen zu lassen.

2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 stellt sich auf den Standpunkt, für die Eintragung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Gunsten der Parzelle des Beschwerdeführers bedürfe es eines öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrags. Ein solcher sei vorliegend aber nicht geschlossen worden, weshalb die Aussage, wonach sie ein solches Recht zugesichert habe, unzutreffend sei. Sodann sei die Eintragung eines solchen Rechts nicht notwendig, da die Liegenschaft bereits von Norden her rechtsgenügend erschlossen sei. Eine solche Notwendigkeit bestehe hingegen für die Käufer der streitbetroffenen Liegenschaft. Ferner habe die Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) für die Öffentlichkeit keinen Nutzen gehabt, weshalb dem Verkauf derselben zugestimmt worden sei. Schliesslich habe sie im Nachgang an den Verkauf versucht, mit den Eigentümern eine Lösung zu suchen. Dem sei jedoch kein Erfolg beschieden gewesen. Dementsprechend bestehe für sie, die Beschwerdegegnerin 1, keine Möglichkeit mehr, dem Ersuchen des Beschwerdeführers nachzukommen, zumal die Weigerung der Eigentümer der streitbetroffenen Parzelle nicht zu beanstanden sei.

2.3 Der Beschwerdegegner 2 führt aus, der Beschwerdeführer habe im vorinstanzlichen Verfahren keine Leistungsbegehren, sondern lediglich Feststellungsbegehren von angeblichen Grundrechtsverletzungen gestellt. Dementsprechend könne im vorliegenden Verfahren kein Leistungsbegehren Streitgegenstand bilden. Auf diesbezügliche Rügen sei somit nicht einzutreten und es sei darauf hinzuweisen, dass die Eintragung eines Wegrechts eine Zivilsache sei, wofür das Verwaltungsgericht nicht zuständig sei. Sodann habe der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren kein genügendes Rechtsschutzinteresse

gehabt, da er selbst bei Gutheissung der Beschwerde keine Vorteile erlangt hätte. Das streitbetroffene Grundstück sei vor mehr als vier Jahren verkauft und übertragen worden, wobei der Beschwerdeführer seit jeher lediglich Rechenschaft darüber haben wolle, weshalb er beim Verkauf unberücksichtigt geblieben sei. Darüber hinaus habe er keine Entschädigung für das angeblich treuwidrige Verhalten der Beschwerdegegnerin 1 verlangt, sondern nur angebliche Grundrechtsverletzungen festgestellt haben wollen, ohne dass dies praktische Auswirkungen gezeitigt hätte. Ferner bekräftigte er auch vor dem Verwaltungsgericht, dass es ihm weder um eine finanzielle Forderung noch um eine Zuweisung des streitbetroffenen Grundstücks gehe. Er wolle auch in diesem Verfahren lediglich eine Aufarbeitung des Geschehenen und eine Überprüfung der Akten erreichen, ohne dass ihm dies Vorteile bringe.

3. 3.1 Bei der streitbetroffenen Parzelle handelte es sich nicht um Verwaltungsvermögen, sondern um Finanzvermögen der Beschwerdegegnerin 1, da die Liegenschaft nur mittelbar mit ihrem Ertrag oder ihrem Wert der Erfüllung staatlicher Aufgaben gedient bzw. es sich dabei um realisierbare Aktiven gehandelt hat. Finanzvermögen untersteht im Aussenverhältnis bzw. im Verhältnis zwischen Staat und Privaten grundsätzlich dem Privatrecht. Für den Erwerb, die Veräusserung, den Schutz und die Regelung der Nutzung des Finanzvermögens bedient sich der Staat dementsprechend der zivilrechtlichen Mittel. Eine Konsequenz hieraus ist, dass diesbezügliche Streitigkeiten zwischen Staat und Privaten durch Zivilgerichte zu beurteilen sind (vgl. zum Ganzen Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. A., Zürich/St. Gallen 2020, Rz. 2203 ff.). Vor diesem Hintergrund handelt es sich beim zu Grunde liegenden Kaufvertrag über die Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) um einen privatrechtlichen Vertrag, da die Beschwerdegegnerin 1 am Markt wie ein Privater auftrat und dabei einen Ertrag erzielen wollte bzw. Finanzvermögen gewinnorientiert bewirtschaftet hat (vgl. BGer-Urteil 1C\_602/2018 vom 3. Juli 2019 E. 3.1 ff.; Häfelin/Müller/Uhlmann, Rz. 1294). Gemäss Art. 87 Abs. 1 lit. g des Gemeindegesetzes vom 3. Mai 1992 (Gemeindegeseztz) ist die Vorsteherschaft zuständig für die Verwaltung des Vermögens. Hierunter fällt auch die Veräusserung von Finanzvermögen, wobei dies sowohl nach der früher geltenden als auch der aktuell geltenden Gemeindeordnung der Beschwerdegegnerin 1 in den Aufgabenbereich des Gemeinderats fällt.

3.2 Aus dem soeben Gesagten folgt, dass der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin 1 für den Verkauf der streitbetroffenen Liegenschaft zuständig war. Dabei trat er nicht hoheitlich, sondern wie eine Privatperson auf, weshalb er im Ergebnis denn auch nicht zum Erlass einer Verfügung verpflichtet war. Folglich zielt die Rüge des Beschwerdeführers, wonach die Beschwerdegegnerin 1 den Entscheid mangelhaft eröffnet habe, ins Leere. Gleiches gilt für den Hinweis des Beschwerdeführers, wonach ihm eine Kontaktaufnahme vor dem Verkauf der Liegenschaft zugesichert worden sei. Einerseits besteht im Bereich des Privatrechts keine Verpflichtung hierzu. Andererseits ist weder erkennbar noch wird vom Beschwerdeführer substantiiert dargelegt, weshalb ihm im Hinblick auf den Verkauf der streitbetroffenen Liegenschaft ein allfälliges Vorkaufs- oder Vorinformationsrecht hätte zukommen sollen. Sodann weist der Beschwerdegegner 2 richtigerweise darauf hin, dass die vom Beschwerdeführer angebehrte Eintragung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Lasten der Parz.-Nr. 01 (Grundbuch [...]) und zu Gunsten der Parz.-Nr. 02 (Grundbuch [...]) in den Bereich des Zivilrechts fällt. Dementsprechend ist das Verwaltungsgericht für die Beurteilung der diesbezüglichen Rüge unzuständig, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist. Da der Beschwerdeführer darüber hinaus ein Gestaltungsurteil auf dem Zivilrechtsweg erwirken kann, mangelt es ihm an einem Feststellungsinteresse an einer allfälligen

Unrechtmässigkeit des behördlichen Handelns (vgl. VGer-Urteil VG.2018.00065 vom 13. September 2018, E. II/1.2). Die Feststellungsbegehren des Beschwerdeführers sind lediglich subsidiär, wobei der Beschwerdegegner 2 zu Recht festhält, dass ihm selbst eine Gutheissung der vorliegenden Beschwerde nicht zum Vorteil gereichen würde, weshalb es ihm im Ergebnis auch an einem rechtlich geschützten Interesse ermangelt. 3.3

Zusammenfassend besteht für den Beschwerdeführer keine Möglichkeit, die von ihm angebehrte Eintragung im Grundbuch auf dem öffentlich-rechtlichen Weg zu erreichen. Da auf den Verkauf der streitbetroffenen Parzelle zudem die privatrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung gelangen, war die Beschwerdegegnerin 1 nicht verpflichtet, dem Beschwerdeführer den diesbezüglichen Entscheid mittels einer rechtsgenügenden Verfügung zu eröffnen. Ferner haben die von ihm geltend gemachten Feststellungsinteressen gegenüber einem möglichen Gestaltungsurteil in den Hintergrund zu treten. Schliesslich weist der Beschwerdegegner 2 zutreffend auf ein mangelndes Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers hin, weshalb er, der Beschwerdegegner 2, im Ergebnis richtigerweise auf ein Nichteintreten schloss. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. 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 die Gerichtskosten von pauschal Fr. 1'000.- daher dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Vom bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.- sind ihm Fr. 500.- zurückzuerstatten. Demgemäss erkennt die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. 2. Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.- werden dem Beschwerdeführer auferlegt. Vom bereits geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'500.- werden ihm Fr. 500.- zurückerstattet. 3. Schriftliche Eröffnung und Mitteilung an: [...]

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