

§ 6 Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes

Die Vorlage im Überblick

Der Landsgemeinde wird eine Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes unterbreitet, welche der Landrat durch eine überwiesene Motion ansties. Sie betrifft das Näherbaurecht. Wenn die Abstände von Bauten zur Grundstücksgrenze unterschritten werden, muss der betroffene Nachbar damit einverstanden sein. Dieses Einverständnis muss heute bereits bei Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen sein. Künftig soll dies erst später, im Zeitpunkt der Baufreigabe, der Fall sein. Damit werden unnötige Kosten und auch administrativer Aufwand vermieden, sollte das Baugesuch nicht bewilligungsfähig sein. Weiterhin muss die schriftliche Zustimmung des Nachbarn schon zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorliegen; sie muss bloss nicht im Grundbuch eingetragen sein.

Der Landrat beantragt der Landsgemeinde, dieser Gesetzesänderung zuzustimmen.

1. Ausgangslage

Im Januar 2019 reichten mehrere Landräte eine Motion zur Anpassung von Artikel 51 Absatz 7 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes (RBG) ein. Sie wollten diese Bestimmung dahingehend ergänzen, dass die Baubewilligungsbehörde die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung betreffend Unterschreitung der vorgegebenen Grenzabstände zwar im Rahmen der Baugesuchsprüfung zu kontrollieren hat. Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit soll jedoch erst bei Baubeginn vorliegen müssen.

Heute muss dieser Grundbucheintrag bereits für die Prüfung des Baugesuchs eingereicht werden. Mit dieser Regelung muss die Bauherrschaft die Kosten zur Erstellung und Beurkundung eines Dienstbarkeitsvertrags auf sich nehmen, obwohl sie keine Gewissheit hat, ob sie überhaupt eine Baubewilligung erhält. Diese Situation führe einerseits dazu, dass Dienstbarkeiten mit dem Risiko eingetragen werden, dass sie bei einer Verweigerung der Baubewilligung nicht benötigt werden. Andererseits verliere die Bauherrschaft je nach Situation viel Zeit bei der Einreichung eines Baugesuchs.

Der Regierungsrat erachtete das Anliegen der Motionäre als prüfenswert. Der Landrat überwies den Vorstoss Ende September 2019 und erstreckte die Frist für die Beantwortung im November 2021.

2. Zweck des Grundbucheintrags

Die Landsgemeinde 2017 hat Artikel 51 RBG unter anderem mit einem Absatz 7 ergänzt, wonach die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung zum Näher- und Grenzbaurecht von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen ist und diese Abmachung in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit vorzuliegen hat. Vom Grenzabstand kann heute somit nur mit einer nachbarrechtlichen Abmachung in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit abgewichen werden.

Werden die gesetzlichen Abstandsvorschriften nicht eingehalten und liegt keine als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragene nachbarrechtliche Abmachung vor, hat die Baubehörde die Baubewilligung zu verweigern. Die Klarstellung dieser Prüfungspflicht erfolgte vor dem Hintergrund, dass die Bürgerinnen und Bürger davon ausgehen dürfen, dass der Staat sein Eigentum und seine Rechte schützt und deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung der Grenzabstände bzw. das Vorliegen der Zustimmung des Nachbarn bei Unterschreitung prüft. Das Vorliegen des Grundbucheintrags ist zudem wichtig, weil ohne diesen die nachbarrechtliche Abmachung nicht für nachfolgende Grundeigentümer gilt.

Die Prüfungspflicht wird von den Motionären denn auch anerkannt. Auch der Regierungsrat hielt zugunsten der Rechtssicherheit im Umgang mit dem Näherbaurecht ausdrücklich daran fest.

3. Anpassung des Zeitpunkts des Grundbucheintrags

Die Landsgemeinde 2017 hat entschieden, dass die Zustimmung des Nachbarn und somit auch der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung vorliegen muss. Wenn der Nachbar ohne Weiteres gewillt ist, dem Näherbaurecht zuzustimmen, wird dieses auch rasch eingetragen werden können. Zeitaufwendiger sind Verhandlungen mit jenen Nachbarn, die Vorbehalte haben.

Der Regierungsrat setzte das Anliegen der Motion mit dem vorliegenden Vorschlag zur Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes um. Künftig wird der Nachweis der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit erst für die Baufreigabe verlangt. Die damit zusammenhängenden Kosten muss die Bauherrschaft

dadurch erst auf sich nehmen, wenn sie sicher sein kann, dass das Baugesuch bewilligungsfähig ist. Für eine Baubewilligung muss aber auch in Zukunft im Zeitpunkt der Bewilligungserteilung die schriftliche Zustimmung des Nachbarn für die Unterschreitung von Grenzabständen vorliegen. Verzichtet wird lediglich darauf, dass die Vereinbarung beurkundet und im Grundbuch eingetragen ist. Mit der vorgeschlagenen Änderung bliebe der Bauherrschaft zudem genügend Zeit (von der Einreichung des Baugesuchs bis zur Baufreigabe), um sich mit den jeweiligen Grundeigentümern über das Grenz- und Näherbaurecht zu einigen.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn sämtliche Auflagen der Baubewilligung erfüllt und eine schriftliche Baufreigabe durch die Bewilligungsbehörde vorliegt. Der Bauherr hat der Gemeinde für die schriftliche Baufreigabe den Nachweis des Grundbucheintrags einzureichen.

4. Vernehmlassung

Alle Vernehmlassungsteilnehmenden begrüßten die Vorlage und waren grundsätzlich mit deren Inhalt einverstanden. Einem Einwand einer Gemeinde betreffend Unterschrift des Nachbarn auf Bauplänen als Bestätigung des Einverständnisses mit einem Näherbaurecht wird in den Erläuterungen Rechnung getragen.

5. Erläuterung zur Bestimmung

Artikel 51; Grenzabstände

Die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung ist von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Diese Abmachung hat in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit bis zur Baufreigabe vorzuliegen.

Die Notwendigkeit der Zustimmung des Nachbarn bei Unterschreitung der Grenzabstände für die Bewilligungsfähigkeit bleibt sich gleich. Neu wird lediglich der Zeitpunkt für das Vorliegen des Grundbucheintrags vom Zeitpunkt der Baubewilligung auf den Zeitpunkt der Baufreigabe verschoben.

Die schriftliche Zustimmung im Zeitpunkt der Baubewilligung kann durch die Unterzeichnung der Baupläne, durch eine separate schriftliche Zustimmung oder mit einem von der Baubewilligungsbehörde zur Verfügung gestellten Formular erfolgen. Die Baufreigabe kann allerdings erst nach Vorliegen der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit erteilt werden.

6. Inkrafttreten

Die Änderung tritt per 1. Juli 2023 in Kraft.

7. Finanzielle und personelle Auswirkungen

Die Bauherrschaft muss den Nachweis des Grundbucheintrags der Dienstbarkeit für die Baufreigabe einreichen. Für die Baubewilligungsbehörde bedeutet die Änderung zwar einen zusätzlichen Prüfungs- und Arbeitsschritt bei der Baufreigabe. Grössere personelle Auswirkungen sind deshalb aber nicht zu erwarten. Finanzielle Auswirkungen sind ebenfalls nicht absehbar.

8. Beratung der Vorlage im Landrat

Die landrätliche Kommission Bau, Raumplanung und Verkehr unter der Leitung von Landrat Christian Marti, Glarus, befasste sich mit der Vorlage. Eintreten auf diese und Inhalt der Vorlage waren unbestritten. Mit der Vorlage werde lediglich der Zeitpunkt der Eintragung ins Grundbuch nach hinten verschoben, wenn auch nicht bis zum Baubeginn, wie dies die Motion anregte, sondern nur bis zum Zeitpunkt der Baufreigabe. Die Baufreigabe erweise sich deshalb als richtig, weil es sich um einen etablierten Prozess bei den Gemeinden handelt. Damit werde der korrekte Vollzug sichergestellt.

Auch im Landrat stiess die Vorlage auf Zustimmung. Nach deren Vorstellung durch den Kommissionssprecher ergaben sich keine weiteren Wortmeldungen oder gar Einwände dagegen. Der Landrat beantragt der Landsgemeinde, der Änderung von Artikel 51 Absatz 7 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes zuzustimmen.

9. Antrag

Der Landrat beantragt der Landsgemeinde, der nachstehender Gesetzesänderung zuzustimmen:

Änderung des Raumentwicklungs- und Baugesetzes

(Vom)

(Erlassen von der Landsgemeinde am)

I.

GS VII B/1/1, Raumentwicklungs- und Baugesetz (RBG) vom 2. Mai 2010 (Stand 1. Juli 2018), wird wie folgt geändert:

Art. 51 Abs. 7 (geändert)

⁷ Die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften bzw. das Vorliegen einer nachbarrechtlichen Abmachung ist von der Baubewilligungsbehörde zu prüfen. Diese Abmachung hat in Form einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit bis zur Baufreigabe vorzuliegen.

II.

Keine anderen Erlasse geändert.

III.

Keine anderen Erlasse aufgehoben.

IV.

Diese Änderung tritt am 1. Juli 2023 in Kraft.