

Baubewilligung

Das Verwaltungsgericht heisst den Normenkontrollantrag gut und hebt den letzten Satzteil von § 39 Abs. 2 ABauV auf, weil dieser Teil der Bestimmung keine materielle Grundlage in § 65 BauG habe.

Sachverhalt

§ 39 Abs. 2 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 lautet:

"Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn innert zwei Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird oder wenn die Bauarbeiten während mehr als zwei Jahren eingestellt gewesen sind."

Mit Normenkontrollantrag vom 1. April 1996 stellten die Antragsteller das Begehren, § 39 ABauV sei aufzuheben, soweit dieser bestimmt, dass die Baubewilligung ihre Gültigkeit verliert, wenn die Bauarbeiten während gesamthaft mehr als zwei Jahren eingestellt gewesen sind.

Das Verwaltungsgericht heisst den Normenkontrollantrag gut und hebt den zweiten (oben hervorgehobenen) Satzteil von § 39 Abs. 2 ABauV auf, weil dieser Teil der Bestimmung keine materielle Grundlage in § 65 BauG habe.

Aus den Erwägungen

Gemäss Randtitel stützt sich § 39 Abs. 2 ABauV auf § 65 BauG. Der Wortlaut von § 65 BauG gibt keine Antwort auf die Frage, wie es sich mit der Gültigkeit der Baubewilligung verhält, wenn zwar innert Frist mit den Bauarbeiten begonnen wird, diese aber zu einem späteren Zeitpunkt eingestellt werden. Die Materialien zu § 65 BauG liefern keine Hinweise, dass (auch länger andauernde oder mehrmalige) Bauunterbrüche zum Verlust der Baubewilligung führen sollten. Es liegt kein qualifiziertes Schweigen des Gesetzgebers vor. bezüglich einer späteren Bauunterbrechung. Die Praxis zum aBauG lässt jedoch darauf schliessen, dass der Gesetzgeber nicht die Absicht hatte, eine Baubewilligung "ewig" weitergelten zu lassen. Über die zulässige Dauer von Bauunterbrüchen und insbesondere die möglichen Konsequenzen mehrerer oder längerer Unterbrechungen lässt sich aus § 65 Abs. 1 BauG auf dem Wege der Auslegung nichts Verbindliches entnehmen. Der Regierungsrat hat hier keine Kompetenz zur eigenständigen Rechtsetzung. Es liegt ein erheblicher Eingriff in die Rechtsstellung des Bauherrn vor, der eine formelle gesetzliche Grundlage benötigt. Auch § 66 BauG reicht als Delegationsnorm nicht aus.

Durch die Teilaufhebung sollten keine Vollzugsprobleme entstehen. Im Normalfall ist der Bauherr daran interessiert, ein bewilligtes Projekt möglichst rasch zu realisieren. Im Extremfall bleibt die Möglichkeit des Widerrufs der Baubewilligung mit Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Allenfalls kann ein stillschweigender Verzicht des Bauherrn auf den nicht realisierten Teil des Projekts angenommen werden. Zu prüfen ist, ob das Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarn an der bestimmungsgemässen Nutzung der Grundstücke und Infrastruktur (bzw. die Nutzung der freiwerdenden Kapazität) dasjenige der Bauherrschaft an der Stabilisierung der Rechtslage überwiegt. Dies ist - nach einem Entscheid des Verwaltungsgerichtes - nach etwa 6 Jahren sicher der Fall. Dieser Zeitpunkt kann schon viel früher eintreten; der Gemeinderat hat die Verhältnisse im Einzelfall abzuklären.