

Stockwerkeigentum

Die Baupolizeibehörde darf die Erteilung einer Baubewilligung nicht von der Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung abhängig machen.

Sachverhalt

kein

Aus den Erwägungen

3. a)

Der Gemeinderat hat die Baubewilligung für die Trennwand vorab gestützt auf Art. 3 Abs. 2 des Stockwerkeigentümerreglements (StWER) verweigert. Dieser bestimmt, dass jeder Stockwerkeigentümer seine Stockwerkeinheit im Innern baulich umgestalten darf. Mit den Bauarbeiten darf aber erst begonnen werden, wenn die Pläne von der Stockwerkeigentümer-Versammlung genehmigt worden sind. Der Gemeinderat macht die Erteilung der Baubewilligung von dieser privatrechtlichen Voraussetzung abhängig.

b)

Die Baubewilligungsbehörden haben grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen zu beurteilen, sondern sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlichrechtlicher Vorschriften berufen (AGVE 1992, S. 305). Sie haben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens in der Regel einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlichrechtliche, insbesondere baupolizeiliche und raumplanerische Hindernisse entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird dort durchbrochen, wo die öffentlichrechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft; hier muss die Baubewilligungsbehörde privatrechtliche Fragen beantworten. Es muss sich dabei aus dem öffentlichen Recht selber ergeben, dass eine privatrechtliche Vorfrage durch die Baubewilligungsbehörde zugunsten des Baugesuchstellers entschieden sein muss, bevor die Baubewilligung erteilt werden darf. Dies ist etwa der Fall, wo die Erschliessung einer Bauparzelle im Sinne von § 32 Abs. 1 lit. b BauG privatrechtlich abgesichert ist, beispielsweise mit einem Fahrwegrecht.

c)

Um eine solche materielle Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung handelt es sich beim Zustimmungs- bzw. Genehmigungsvorbehalt von Art. 3 Abs. 2 StWER nicht. Er berührt die Beurteilung, ob das Bauvorhaben mit den öffentlichrechtlichen Vorschriften in Einklang steht, in keiner Weise. Es verhält sich diesbezüglich ähnlich wie mit einer Bauverbotsdienstbarkeit, welche die Baubewilligungsbehörde nicht zu beachten hat. Die Stockwerkeigentümer müssen diese Vorschrift gegebenenfalls mit zivilrechtlichen Mitteln durchsetzen. Der Gemeinderat hat möglicherweise seine Doppelrolle - einerseits Baubewilligungsbehörde, andererseits Vertreter der Einwohnergemeinde als Baurechtsgeberin – etwas vermischt. In diesem Verfahren hat er klar die Funktion der Baubewilligungsbehörde. Er kann sich auch nicht unter Berufung auf Art. 3 Abs. 2 StWER weigern, überhaupt tätig zu werden und das Baugesuch an die Hand zu nehmen, nachdem es um ein bereits ausgeführtes Bauvorhaben geht. Tatsächlich hat er denn auch das Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Entscheid des Baudepartements vom 10.05.2002 in Sachen L. und Mitbet. gegen Gemeinderat R.