



AR GVP 31/2019, Nr. 3745

Baubewilligung. Eine Baubewilligung kann nach Art. 107 Abs. 3 BauG aus wichtigen Gründen höchstens um ein Jahr verlängert werden. Dabei müssen ausserordentliche Verhältnisse vorliegen, welche ein Abweichen von der gesetzlichen Verwirkungsfrist rechtfertigen. Diese müssen grundsätzlich objektiver Art und baurechtlicher Natur und nicht in den persönlichen Verhältnissen des Bauherrn begründet sein.

Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 23.04.2019, O4V 18 33

Aus den Erwägungen:

4. Gemäss Art. 107 Abs. 3 BauG kann eine Baubewilligung aus wichtigen Gründen höchstens um ein Jahr verlängert werden. Das Baugesetz vermittelt den Gesuchstellern mit dieser „Kann-Vorschrift“ auch bei einem begründeten Gesuch keinen Rechtsanspruch auf Verlängerung der Baubewilligung. Massgebend ist vielmehr das Vorliegen von „wichtigen Gründen“. Dabei handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, wobei das Baugesetz und die Verordnung nicht näher ausführen, was damit gemeint ist. Da Art. 107 Abs. 3 BauG als gesetzliche Konkretisierung des allgemeinen Ausnahmetatbestands von Art. 118 BauG zu qualifizieren ist, ist dieser Begriff so auszulegen, dass in analoger Anwendung von Art. 118 Abs. 2 BauG ausserordentliche Verhältnisse vorliegen müssen, die ein Abweichen von der gesetzlichen Verwirkungsfrist rechtfertigen (vgl. dazu auch BGE 107 Ib 116 E. 2b). Eine Ausnahmbewilligung bezweckt, im Einzelfall Härten und offensichtliche Unzweckmässigkeiten, d.h. offensichtlich ungewollte Wirkungen zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Die ausserordentlichen Verhältnisse müssen grundsätzlich objektiver Art und baurechtlicher Natur (z. B. Form und Lage der Parzelle, technische Situation) und nicht in den persönlichen Verhältnissen von Bauwilligen begründet sein (Urteil des Verwaltungsgerichts Zürich VB.2005.00334 vom 17. November 2005 E. 4.2). Die Ausnahmbewilligung darf nicht eingesetzt werden, um generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen, weil auf diesem Wege das Gesetz selber abgeändert würde (BGE 117 Ia 141 E.4). Rein wirtschaftliche Gründe oder eine optimale Ausnützung des Grundstücks stellen für sich allein keine Ausnahmegründe dar (BGE 107 Ia 214 E. 5). Mit der Ausnahmbewilligung dürfen sodann keine öffentlichen Interessen verletzt werden. Die mit der Grundregel verfolgten öffentlichen Interessen sind mit den entgegenstehenden privaten Interessen des Gesuchstellers abzuwägen (BGE 136 II 224; 114 Ib 190 E. 5). Sofern rechtliche oder tatsächliche Verhältnisse einen anderen Entscheid rechtfertigen oder die erteilte Baubewilligung auf einem unrichtigen Entscheid beruht, darf das Gesuch um Fristverlängerung nicht gutgeheissen werden (BALTHASAR HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, 2003, Rz. 875). Ob eine Ausnahmesituation im erwähnten Sinn vorliegt, ist eine Rechtsfrage, die das Obergericht frei überprüft (BGE 107 Ib 116 E. 4a; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, Rz. 2675).