

9. Bauwesen, Raumplanung

9.1 Bau- und Planungsrecht

1118

Baubewilligungsverfahren. Verhältnis zwischen öffentlichem und privatem Recht im Baubewilligungsverfahren.

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens befand der Gemeinderat, dass es nicht seine Sache sei zu entscheiden, ob die tatsächliche und rechtlich gesicherte Möglichkeit der genügenden Zufahrt gegeben sei oder nicht. Im Rekursverfahren nahm der Regierungsrat wie folgt Stellung:

Der Gemeinderat hat über die Frage, ob das Baugrundstück über eine genügende Zufahrt verfüge, nicht entschieden mit der Begründung, dies sei Aufgabe des Zivilrichters. Im vorliegenden Rekursverfahren ist somit zu entscheiden, ob die Frage der rechtlich und tatsächlich genügenden Zufahrt zum Grundstück der Baugesuchsteller nach öffentlich-rechtlichen oder zivilrechtlichen Normen zu beurteilen ist. Gemäss Art. 134 Abs. 1 EG zum ZGB¹ dürfen keine Gebäude erstellt werden, ohne dass der Gemeinderat dafür eine Baubewilligung erteilt hat. Die Baubewilligung darf namentlich nur dann erteilt werden, wenn die tatsächliche und rechtliche Möglichkeit einer genügenden Zufahrt besteht oder durch Dienstbarkeit gesichert ist (Art. 134 Abs. 2 lit. a)². Auch die Bauordnung der Gemeinde verlangt in Art. 72 Abs. 1 lit. b für wesentliche Änderungen im Innern von Gebäuden, dass vor Beginn der Arbeiten eine Baubewilligung einzuholen ist. Ebenso bestimmt die Bauordnung der Gemeinde in Art. 44, dass ein Grundstück nur beim Vorhandensein einer genügenden Zufahrt überbaut werden darf und dass die Mehrbelastung einer Zufahrt der Bewilligung des Gemeinderates bedarf. Sowohl Art. 134 EG zum ZGB als auch Art. 72

¹ Heute: vgl. Art. 82 Abs. 1 EG RPG (bGS 721.1)

² Heute: Art. 74 Abs. 1 lit. b EG RPG (bGS 721.1)

der Gemeindebauordnung sind unbestreitbar Normen des öffentlichen Rechts.

Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist es, die Übereinstimmung eines Bauvorhabens mit dem geltenden öffentlichen Recht abzuklären (vgl. M. Gisler, Baubewilligung und Baubewilligungsverfahren, Diessenhofen 1977, S. 146 ff.). Die Baubewilligung stellt somit einen gestützt auf das öffentlich-rechtliche Baurecht des Kantons und der Gemeinden erlassenen Verwaltungsakt dar und darf nur erteilt werden, wenn die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften überprüft worden ist und dieses mit ihnen in Einklang steht. Der Gemeinderat hätte also im Rahmen des Einspracheverfahrens darüber entscheiden müssen, ob nach den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften eine rechtlich und tatsächlich ausreichende Zufahrt zur Liegenschaft der Baugesuchsteller besteht. Der Rekurs muss daher gutgeheissen und die Angelegenheit an den Gemeinderat zurückgewiesen werden, damit er materiell über die Baueinsprache des Rekurrenten entscheide. Falls Anlass bestehen könnte, eine den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften entsprechende Baubewilligung lediglich unter Vorbehalt privater Rechte des Einsprechers zu erteilen, wäre dies dem Gemeinderat in Anwendung von Art. 79 Abs. 1 der Bauordnung unbenommen.

RRB 7.1.1986

1119

Baubewilligungsverfahren. Geltungsdauer einer Baubewilligung.

Die Baubewilligung stellt eine sogenannte Polizeierlaubnis dar, mit der festgestellt wird, dass dem ihr zugrunde liegenden Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen, insbesondere baupolizeilichen, Hindernisse entgegenstehen. Sie verpflichtet den Bauherrn nicht, davon Gebrauch zu machen. Eine Baubewilligung kann nicht von zeitlich unbegrenzter Dauer sein. Es muss nach einer gewissen Zeit Klarheit darüber herrschen, ob der bewilligte Bau wirklich errichtet wird oder nicht. Das Schaffen klarer Verhältnisse liegt sowohl im öffentlichen wie im privaten nachbarlichen Interesse. Die Geltungsdauer von einem Jahr gemäss Art. 101 der Bauordnung der Gemeinde B. stellt eine Verwirkungsfrist dar. Diese läuft in jedem Fall,