

2. Bau- und Planungsrecht

1274

Baubewilligungspflicht. Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens.

Sinn und Zweck des Baubewilligungsverfahrens ist es, den Behörden die Möglichkeit zu verschaffen, ein Bauvorhaben vor seiner Ausführung auf seine Übereinstimmung mit der einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Folgerichtig müsste somit eigentlich jede Massnahme, die auf irgendeine Vorschrift Bezug nimmt, der Bewilligung unterliegen. Eine derart weitgehende Grenzziehung würde aber das Prinzip überspannen und zu einer unnötigen Belastung des Verwaltungsapparates führen. Zudem würde die Freiheit des Einzelnen unverhältnismässig beschränkt. Das kantonale Recht unterstellt denn auch der Bewilligungspflicht nur baurechtlich bedeutsame Umgestaltungen (vgl. Art. 3 der kantonalen Bauverordnung [BauV; bGS 721.11]). Als Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme bedeutsam genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, ist daher darauf abzustellen, ob im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, ein nicht unerhebliches Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Dabei ist ein Bauvorhaben nicht isoliert, sondern in seinem Gesamtzusammenhang zu würdigen. Die Behörde darf alle wahrscheinlichen, baurechtlich erheblichen Folgen einer Nutzung in die Betrachtung einbeziehen. Zudem muss berücksichtigt werden, dass sich die Behörden begreiflicherweise nur schwer dazu entschliessen können, eine einmal erstellte Baute, selbst wenn sie widerrechtlich ist, beseitigen oder anpassen zu lassen; ein Abbruch ist auch wirtschaftlich in der Regel wenig vernünftig. Diese Schwierigkeiten des Vollzuges, wenn eine Rechtsverletzung erst nachträglich festgestellt wird, liefern ein Argument dafür, die Baubewilligungspflicht eher weit zu fassen und eine

vorgängige Kontrolle sicherzustellen (vgl. AGVE 1978, S. 552f.; RRB vom 7.1.1986, in: AR GVP Nr. 1118, mit weiteren Hinweisen; AR GVP 4/1992 Nr. 1229). Nach Massgabe von Art. 3 BauV gelten als bewilligungspflichtig u.a. die Errichtung, der Wiederaufbau, die bauliche Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch einer Baute und Anlage (Art. 3 Abs. 1 BauV). Nicht bewilligungspflichtig sind demgegenüber Erneuerungen (Renovationen), welche dem normalen Unterhalt dienen und gegenüber dem Bestehenden keine nach aussen sichtbare Veränderung mit sich bringen und die Sicherheit für Mensch und Sache nicht verschlechtern (Art. 4 lit. a BauV). Soweit neben dieser kantonalen Regelung dafür überhaupt noch Raum ist, statuiert auch Art. 56 BauR diese Grundsätze.

RRB 7.2.1996

1275

Baubewilligung. Unterschrift des Grundeigentümers.

Auf Baugesuche, die vom Grundeigentümer nicht unterzeichnet sind, wird nach der Praxis nicht eingetreten, denn der Behörde soll die Prüfung unrealisierbarer Vorhaben erspart bleiben (vgl. *Christian Mäder*, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, N. 114; AR GVP 1994, 1267). Im vorliegenden Fall hat nun aber der Obergerichtspräsident festgestellt, dass die strittigen Bauarbeiten vom Wegrecht der Bauherren gedeckt sind, also nicht unzulässigerweise in den Besitz des Grundeigentümers eingegriffen wurde. Dieses Urteil ersetzt dessen fehlende Einwilligung zum Baugesuch.

RRB 24.10.1995