Baubewilligungen und Rechtsfragen

Autor(en): **VLP**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Bauzeitung**

Band (Jahr): **92 (1974)**

Heft 10

PDF erstellt am: **03.06.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-72282

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Baubewilligungen und Rechtsfragen

Bauten im übrigen Gemeindegebiet

Die Abgrenzung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet zählt zu den ältesten Postulaten der Landesplanung. Es ging lange, bis mehr oder weniger allgemein anerkannt wurde, dass diese Forderung begründet, ja im Interesse eines vernünftigen Umweltschutzes unerlässlich ist. Dennoch wurden und werden auf der Stufe der Gesetzgebung oder Gesetzesanwendung immer wieder Regelungen gesucht, einer strikten Baugebietsabgrenzung zu entgehen. So musste selbst das vorzügliche Baugesetz des Kantons Bern vorsehen, dass die Erstellung nichtlandwirtschaftlicher Bauten im übrigen Gemeindegebiet aus wichtigen Gründen bewilligt werden kann, wenn keine wesentlichen öffentlichen Interessen entgegenstehen. Dagegen wäre wenig einzuwenden, wenn die wichtigen Gründe eng umschrieben würden. Als «wichtige Gründe» gelten aber u.a. die Erhaltung eines Landwirtschaftsbetriebes, dessen Inhaber gezwungen ist, sich die Mittel zur Sanierung oder notwendigen Rationalisierung seines Betriebes durch die Abgabe von Bauland zu beschaffen sowie Bauland an seine Angehörige für ihren eigenen Wohnbedarf zu überlassen.

Das seit dem 1. Juli 1972 geltende Bundesgesetz über den Gewässerschutz schränkt die Zulässigkeit von Bauten im übrigen Gemeindegebiet gegenüber dem Berner Baugesetz wesentlich ein. Der Gesuchsteller muss für einen solchen Bau ein sachlich begründetes Bedürfnis nachweisen (Art. 20). Die Allgemeine Gewässerschutzverordnung präzisiert (in Art. 27), das Bedürfnis für einen Neu- und Umbau ausserhalb der Bauzonen (beziehungsweise des durch das generelle Kanalisationsprojekt abgegrenzten Gebietes) gelte als sachlich begründet, wenn der Gesuchsteller auf das geplante Gebäude oder eine Anlage dringend angewiesen sei und deren abgelegener Standort durch ihre Zweckbestimmung bedingt oder im öffentlichen Interesse erwünscht sei. Das neue Gewässerschutzrecht wurde da und dort etwas rigoros und psychologisch vielleicht nicht immer geschickt gehandhabt. Es wird denn auch an eine Revision der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung gedacht. Im Nationalrat wurde sogar eine Motion zur Abänderung des Gesetzes eingereicht. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gilt u.E. auch für den Gewässerschutz. Es wäre aber in einer Zeit, die endlich die Bedeutung des Gewässerschutzes und der Erhaltung der Landschaft zu erkennen beginnt, unverständlich, die im Grundsatz sachlich einwandfreie Regelung des Gewässerschutzgesetzes abzuändern. Unzumutbare Härten können wohl durch die Revision der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung gemildert werden.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hatte am 15. August 1973 die Beschwerde des Inhabers eines Treuhandbüros aus Thun zu beurteilen, der in Saanen im übrigen Gemeindegebiet ein Büro- und Wohnhaus erstellen wollte, die Bewilligung dafür aber nicht erhielt. Das Verwaltungsgericht kam zum Schluss, dass die Voraussetzungen für die Baubewilligung weder nach dem kantonalen Baugesetz noch nach dem seit dem 1. Juli 1972 zu beachtenden Bundesgesetz über den Gewässerschutz für eine Baubewilligung im übrigen Gemeindegebiet vorhanden waren. Die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung wurde daher abgewiesen. Dem einlässlich begründeten Entscheid des bernischen Verwaltungsgerichtes wird für die Baubewilligungspraxis im Kanton Bern grosse Bedeutung zukommen. (Urteil i.Sa. F. Dost c. Regierungsrat des Kantons Bern und Einwohnergemeinde Saanen.)

Der Baugesuchs-Vorentscheid

In manchen Kantonen und Gemeinden entspricht es dem geschriebenen Recht oder der Praxis, die Frage der Überbaubarkeit eines Grundstückes und der Art der Überbaubarkeit abzuklären, *bevor* ein Baugesuch eingereicht wird. So bestimmt z.B. § 11 der Normalbauordnung des Kantons Aargau vom 21. März 1972, über wichtige Fragen könne der Gemeinderat um einen Vorentscheid ersucht werden.

Diese «Bauermittlung», wie sie auch genannt wird, hat gute Gründe für sich. Es hat wohl wenig Sinn, ein grosses Projekt mit hohen Kosten bis in alle Einzelheiten auszuarbeiten, wenn auf den ersten Blick zu erkennen ist, dass das Bauvorhaben nie bewilligt werden kann. Aber anderseits darf man die Gefahren von Vorentscheiden nicht verkennen. Vor allem bei höheren Bauten oder bei Bauvorhaben in landschaftlich heiklen Lagen sind die Behörden kaum je in der Lage, ein Bauvorhaben zu beurteilen, wenn dessen Ausmasse nicht *profiliert* werden. Es gibt sich daraus eine erste, oft nicht beachtete Forderung: Vorentscheide sollen in der Regel nur erteilt werden, wenn die Bauvorhaben profiliert worden sind.

Es stellt sich im weiteren die Frage, ob gegen das profilierte Vorbaugesuch das Einspracheverfahren durchgeführt werden sollte. Es gibt gute Gründe für und gegen das Einspracheverfahren schon in diesem Zeitpunkt. Wenn gegen das Vorbaugesuch keine Einsprache möglich ist, muss auf jeden Fall im Vorentscheid der zuständigen Gemeindebehörde das Ergebnis der Beurteilung von Einsprachen im Baugesuchsverfahren ausdrücklich vorbehalten werden. Ein positiver Vorentscheid der zuständigen Behörde kann zu Entschädigungsansprüchen führen, so z.B. wenn dieser zum Kauf eines Grundstückes zu einem hohen Preis führte, während sich später herausstellt, dass die Liegenschaft nicht oder erheblich weniger intensiv überbaut werden kann. Vorentscheide sollten daher mit grösster Zurückhaltung getroffen und formuliert werden; denn der Vorentscheid darf nicht mehr oder weniger einer Baubewilligung gleichgestellt werden.

Übergangsrecht

Ein neues Baugesetz tritt in Kraft. Vorher ist aber ein Baugesuch eingereicht worden, das nach den neuen Bestimmungen nicht mehr zulässig wäre. Welches Recht ist nun anzuwenden? Das Übergangsrecht ist also nicht nur, wie man auf den ersten Blick glauben möchte, für Juristen aufschlussreich.

Das Berner Baugesetz bestimmt in Art. 55 – im Gegensatz übrigens zu vielen Baugesetzen anderer Kantone –, Baugesuche seien nach dem zur Zeit ihrer Einreichung geltenden Recht zu beurteilen. Auch die kantonale Gewässerschutzverordnung wollte folgerichtig eine ähnliche Ordnung einführen. Der Bundesrat genehmigte diese Bestimmung aber nicht. Das Gewässerschutzgesetz sieht für schwebende Verfahren keine Übergangsbestimmung vor. Es gilt daher von seinem Inkrafttreten am 1. Juli 1972 an für alle noch nicht erledigten Baugesuche (BGE 95 I 123, Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern vom 15. August 1973 i. Sa. F. Dost c. Regierungsrat des Kantons Bern und Einwohnergemeinde Saanen).

Die zuständigen Instanzen aller Kantone und Gemeinden hatten und haben daher jedes Baugesuch, das am 30. Juni 1972 nicht erledigt war, daraufhin zu überprüfen, ob es mit den gesetzlichen Bestimmungen des Gewässerschutzes übereinstimmt.

VLP