

**§ 196** *Entscheid und Eröffnung*

<sup>1</sup> Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten kantonalen Stellen vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenützt verstrichen ist. Dasselbe gilt für die kantonale Behörde, welche in einem Entscheid die erforderlichen Bewilligungen und Verfügungen aller kantonalen Stellen erlässt, die mit der Baubewilligung zu koordinieren sind.

<sup>2</sup> Sollen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen Ausnahmen von den Vorschriften dieses Gesetzes bewilligt werden, sind diese in der Baubewilligung einschliesslich Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten. Es ist darzulegen, dass die Ausnahmen keine öffentlichen Interessen verletzen, unter angemessener Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können und auch allfällige besondere gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sind.

<sup>3</sup> Der Entscheid über das Baugesuch und die Einsprachen werden der Bauherrschaft, den Grundeigentümern und den Einsprechern schriftlich durch Zustellung des Entscheids eröffnet. Sind neben der Baubewilligung weitere Bewilligungen und Verfügungen in der gleichen Sache erforderlich, eröffnet die Leitbehörde alle Entscheide nach Möglichkeit gemeinsam und gleichzeitig.

<sup>4</sup> Zusammen mit den Entscheiden ist der Bauherrschaft ein Satz der mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne zu übermitteln.

*Erläuterungen*

Auch hier ist den Bestimmungen in Artikel 25a RPG zu den Grundsätzen der Koordination Rechnung getragen worden (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 61, in: GR 2001 S. 283).

*PBV*

- § 59 Vernehmlassung
- § 60 Kantonale Entscheidungsbehörde

Im Verhältnis zwischen den Gemeinden und dem Kanton gilt weiterhin das Koordinationsmodell, wie es bei Baubewilligungsverfahren seit längerer Zeit Anwendung findet. Auf der Ebene des Kantons dagegen gilt das Konzentrationsmodell. Dementsprechend ist in jenen Fällen, in denen das Nutzungsplanungs- oder das Baubewilligungsverfahren das Leitverfahren ist (§ 192a Abs. 4 PBG), in der Verordnung festzulegen, wer einzige kantonale Entscheidungsbehörde ist; als solche werden das BUWD, wenn die Baubewilligung mit Bewilligungen oder Verfügungen mindestens eines Departements zu koordinieren ist, für die anderen Fälle die DS rawi bestimmt.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– § 61 Koordination § 61 bestimmt die Aufgaben der Leitbehörde und der kantonalen Entscheidsbehörde sowie einige verfahrensrechtliche Einzelheiten. Im Besonderen geregelt ist das Vorgehen, das zum Tragen kommt, wenn sich die am kantonalen Entscheid beteiligten Fachstellen in einzelnen Punkten über das Ergebnis der Interessenabwägung nicht zu einigen vermögen.</li> <li>– § 62 Entscheid</li> </ul>
Urteile	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Über den Inhalt einer privatrechtlichen Dienstbarkeit bzw. Vereinbarung darf die Baubewilligungsbehörde dann als Vorfrage entscheiden, wenn dieser leicht feststellbar ist und die Interpretation des Vertrags ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Setzt die Beurteilung der Vorfrage jedoch umfangreiche Beweismassnahmen voraus, ist der Entscheid von der formell zuständigen Instanz - dem Zivilgericht - zu fällen. Vorausgesetzt ist bei alledem, dass es sich dabei überhaupt um eine zivilrechtliche Vorfrage handelt. Dies ist jeweils dann der Fall, wenn die Antwort auf die Vorfrage eine Auswirkung auf die Beurteilung einer (öffentlich-rechtlichen) Hauptfrage hat, mithin öffentlich-rechtliche Relevanz aufweist, indem ihre Beantwortung für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens unabdingbar ist. Namentlich betrifft dies Dienstbarkeiten zur rechtlichen Sicherung der Erschliessung (z.B. Wegrechte) oder solche zur Abweichung von öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften (z.B. Näherbaurechte). Bauverbots-Servitute verfügen hingegen nicht über öffentlich-rechtliche Relevanz, insbesondere, wenn sie einem Dienstbarkeitsberechtigten Grundeigentümer Aussicht, Besonnung oder Belichtung sichern sollen. Gestützt auf eine Dienstbarkeit ohne öffentlich-rechtliche Relevanz darf eine Baubewilligung nicht verweigert werden, denn diese ist zu erteilen, wenn die geplante Baute den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften entspricht (KGU 7H 22 44, vom 20. März 2023, Erwägung 4.3.1).</li> <li>– Eine bloss teilweise Bewilligung eines Bauprojekts ist nur dann zulässig, wenn der bewilligte Teil des Projekts unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann. Dies bedingt, dass die beiden Teile des Projekts ohne deren Veränderung klar voneinander getrennt werden können. Dies ist z.B. dann nicht der Fall, wenn ein EFH und die dazu nötigen Auto-Abstellplätze separat voneinander bewilligt werden sollen, wenn ohne letztere die Erschliessung nicht sichergestellt ist (KGU 7H 15 156 vom 6. März 2018, E.4.2.5.).</li> <li>– Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung sind gerechtfertigt, wenn die Bewilligung ohne Nebenbestimmung verweigert werden müsste. Die Bewilligung wird dann nicht verweigert, sondern es wird stattdessen die mildere Massnahme – nämlich die Erteilung der Bewilligung in Verbindung mit einer sach- und zweckmässigen Nebenbestimmung – angeordnet. Nebenbestimmungen, Auflagen und Bedingungen, die völlig ausserhalb des Gesetzeszwecks liegen oder in keinem sachlichen Zusammenhang zum Prüfungsgegenstand der Hauptanordnung stehen, sind unzulässig.</li> </ul>

	<p>Eine Nebenbestimmung, die die Erschliessung anordnet, setzt voraus, dass die fehlende Erschliessung innerhalb nützlicher Frist überhaupt erstellt werden kann. Andernfalls würde die Erteilung der Baubewilligung mit einer solchen Nebenbestimmung keinen Sinn ergeben (KGU 7H 15 156 vom 6. März 2018, E.4.3.2. ff.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersucht eine Person um eine Bewilligung, so muss sie auch damit rechnen, dass die Erteilung derselben abgelehnt werden kann. Bei einem geplanten Bauvorhaben hat das zur Folge, dass es entweder nicht so erstellt werden kann wie gewünscht oder dass das Vorhaben überhaupt nicht realisierbar ist. Ein negativer, den Gesuchsteller belastender Entscheid muss damit stets - ohne besondere behördliche "Vorwarnung" - in Kauf genommen werden. Das rechtliche Gehör ist im Rahmen einer Baukontrolle hinreichend gewahrt, wenn der Sachverhalt in Gegenwart des Verfügungsadressaten festgestellt wird (BVR 1993 S. 207 f.). Dies ist anders bei den Fällen, auf welche § 46 VRG abzielt: dann nämlich, wenn ein Entscheid von einer Partei nicht angebeht worden ist, die betroffene Person also nicht weiss, dass allenfalls ein sie belastender Entscheid von den Behörden ins Auge gefasst wird, muss die Behörden sie vorab darüber informieren und ihr Gelegenheit geben, sich mündlich oder schriftlich zu äussern (vgl. dazu VGU V 04 2 17. Februar 2005, E. 3b) (n.p. KGU 7H 14 153 vom 24. Juni 2015, E. 2.2).</li> <li>- Die Baubewilligung ist eine sachbezogene Bewilligung und grundsätzlich nicht an eine bestimmte Person gebunden. Sie haftet am Grundstück und ist mit diesem übertragbar. Sie gilt mit den in ihr enthaltenen Nebenbestimmungen für den jeweiligen Eigentümer oder die jeweilige Eigentümerin des Grundstücks. Beim Rechtsnachfolger entsteht nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung und Lehre originär eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit; selbst wenn der Rechtsnachfolger im damaligen Zeitpunkt nicht Adressat der Baubewilligung war, ist ihm als neuem Eigentümer ein allfälliger rechtswidriger Zustand grundsätzlich zuzurechnen (n.p. KGU 7H 14 317 vom 16. April 2015, E. 5.2).</li> <li>- Nach § 196 Absatz 1 PBG entscheidet die Gemeinde nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen. Weder das Gesetz noch die Verordnung verlangen von der kommunalen Baubehörde die Durchführung einer Einspracheverhandlung (vgl. §§ 194 ff. PBG; § 62 Abs. 1 PBV) (n.p. KGU V 13 19 vom 17. November 2014, E. 5.3).</li> <li>- Befangenheit von Gemeinderatsmitgliedern, die in einem Preisgericht mitgewirkt haben, im Einspracheverfahren über das gleiche Bauvorhaben. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantie der Unbefangenheit bei gerichtlichen und nichtgerichtlichen Behörden. Sinngemässe Anwendung derselben Kriterien bei Verwaltungsbehörden, wie sie für die Zulässigkeit der Vorbefassung in Gerichtsverfahren gelten. Unterscheidung zwischen der unverbindlichen</li> </ul> </li> </ul>
--	--

	<p>Stellungnahme zu abstrakten Fragen, der Beantwortung konkreter Fragen, der eigentlichen Beratung der Bauherrschaft und dem verbindlichen Vorentscheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Befangenheit von zwei Gemeinderatsmitgliedern bejaht, die als Juroren an einem von einer Grundeigentümerin organisierten Wettbewerb mitwirkten und später über den darauf basierenden Gestaltungsplan zu entscheiden haben. Ausschlaggebend ist, dass beim Wettbewerb das Bauprojekt im Wesentlichen anhand derselben Kriterien zu prüfen war wie im Einspracheverfahren gegen den Gestaltungsplan (BGE 140 I 326 E. 5-7).</li> <li>- Die Erteilung von Sonder- und Ausnahmewilligungen einer Fachinstanz an die Bauherrschaft müssen dem benachbarten Grundeigentümer nicht zur Kenntnis gebracht werden; analoge Anwendung der Rechtsprechung zum Augenschein (VGU V 11 26_1 vom 12. September 2011, E. 4b).</li> <li>- Über die Baueinsprache ist im gleichen Entscheid zu befinden wie über die Baubewilligung, denn der Entscheid über die Einsprache in Bausachen ist Bestandteil des Entscheids betreffend die Beurteilung eines Baugesuchs und hat keine selbständige Bedeutung. Grundsatz der Gesamtbeurteilung (VGU V 10 216_2 vom 15. November 2010, E. 4, in: LGVE 2010 II Nr. 17).</li> <li>- In einem koordinationsbedürftigen Baubewilligungsverfahren sind die verschiedenen Bewilligungen nach Möglichkeit durch die Leitbehörde gemeinsam und gleichzeitig zu eröffnen. Kann eine der erforderlichen Bewilligungen oder Verfügungen wegen offensichtlicher Rechtsverletzung nicht erteilt werden, darf die Baubewilligungs- oder die kantonale Leit- oder Entscheidsbehörde darüber vorweg mit separater Verfügung entscheiden (VGU V 02 213_1 vom 28. November 2003, E. 5a).</li> <li>- Soweit eine Einsprache im Baubewilligungsverfahren damit begründet wird, dass eine Personaldienstbarkeit mit Baubeschränkungen zu Lasten des Baugrundstücks im Grundbuch zu Unrecht gelöscht worden sei, ist sie privatrechtlicher Natur. Daran ändert sich nichts, wenn in der Erteilung der Zustimmung des Gemeinderats zur Löschung der Gemeindeservitut ein Verstoss gegen die öffentlichen Interessen sowie gegen Treu und Glauben erblickt wird, weil die infolge der grundbuchlichen Löschung untergegangene Rechtswirkung nicht im Baubewilligungsverfahren, sondern nur aufgrund einer Grundbuchberichtigungsklage aufleben kann (VGU V 98 163 vom 16. Februar 1999, in: LGVE 1999 II Nr. 23).</li> </ul>
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	– § 192a PBG (Leitverfahren und Leitbehörde)
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–