

§ 200 *Baubeginn*

¹ Vor dem unbenützten Ablauf der Beschwerdefrist oder vor der rechtskräftigen Erledigung eines ordentlichen Rechtsmittels und vor der Leistung einer allfälligen Sicherheit nach § 204 darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Die zuständige Behörde kann dem Bauherrn in begründeten Fällen und auf sein Risiko den vorzeitigen Baubeginn bewilligen.

² Die für die Bauausführung verantwortlichen Personen (Architekt, Ingenieur, Bauunternehmer usw.) sind verpflichtet, sich vor Beginn der Bauarbeiten zu vergewissern, ob eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Erläuterungen

Allgemein

Die Frage, welche Arbeiten als Baubeginn anzusehen sind, ist in der Praxis zu entscheiden. Dabei sind alle objektiven und subjektiven Momente zu berücksichtigen. Von entscheidender Bedeutung ist, ob alle diese Umstände zur Überzeugung berechtigen, dass die Bauherrschaft ernsthaft mit den Bauarbeiten begonnen hat, oder ob angenommen werden muss, sie versuche, den unmittelbaren Bauwillen bloss vorzutäuschen. Als Grundsatz gilt, dass zum Baubeginn alle jene Arbeiten zu zählen sind, die der Bauwillige nicht ausführen würde, wenn die Baubehörde sein ganzes Bauvorhaben ablehnte. Demnach darf im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass bei Neubauten der Aushub als Baubeginn gilt (B 119 vom 12. August 1986, S. 74 f. [§ 196], in: GR 1986, S. 796 f.).

Absatz 1

Ein vorzeitiger Baubeginn in begründeten Fällen ist - im Gegensatz zu einer früheren Regelung - nicht auf Aushubarbeiten beschränkt. Gerade bei Umbauten im Innern von Gebäuden kann ein Bedürfnis gegeben sein, vorzeitig mit den Bauarbeiten beginnen zu können. In solchen Fällen soll es ausnahmsweise zulässig sein, vor Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsentscheides auf Risiko der Bauherrschaft mit den Bauarbeiten beginnen zu können. Eher unproblematisch ist ein solches Vorgehen dort, wo keine Einsprachen gegen das Bauvorhaben eingehen. Falls aber über Einsprachen zu befinden ist, soll ein vorzeitiger Baubeginn nur sehr zurückhaltend gewährt werden, beispielsweise, wenn lediglich die Farbe der Fassade oder die Umgebungsgestaltung umstritten ist (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 62, in: KR 2013, S. 589).

Für einen vorzeitigen Baubeginn ist ein Entscheid der Bewilligungsbehörde erforderlich. Über den vorzeitigen Baubeginn kann - wenn ein entsprechender Antrag vorliegt - bereits im Rahmen der Baubewilligung, jederzeit aber auch später gesondert entschieden werden. Solange die Baubewilligung nicht rechtskräftig ist, muss die Bewilligung des vorzeitigen Baubeginns auch

	den Einsprecherinnen und Einsprechern eröffnet werden (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 62, in: KR 2013, S. 589).
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	– Ist eine Erdwärmesonde Bestandteil der Heizung und damit des Bauvorhabens (Einfamilienhaus), unterliegt sie auch dessen Bewilligungspflicht. Damit richtet sich der Baubeginn für die Bohrung der Erdwärmesonde nach § 200 PBG. § 200 Absatz 1 PBG enthält indessen auch die Kompetenz, die Bohrung für eine Erdwärmesonde in formloser Weise (vorzeitig) zuzulassen. Die in der Bewilligung der DS uwe enthaltene Anordnung, die Gemeindebehörde sei eine Woche vor Beginn der Bohrarbeiten zu orientieren, kann als Gesuch um vorzeitigen Baubeginn interpretiert werden (VGU V 08 377 vom 5. Februar 2009, in: LGVE 2009 II Nr. 11).
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–