

§ 201 *Geltungsdauer der Baubewilligung*

¹ Die Baubewilligung erlischt,

- a. wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tag der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird,
- b. wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

² Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken, sofern sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat. Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen.

Erläuterungen

Früher erlosch eine Baubewilligung, wenn nicht innerhalb eines Jahres seit deren Rechtskraft mit dem Bau begonnen wurde. Bei einzelnen, insbesondere grösseren Projekten kann es etwa aus konjunkturellen Gründen oder bei langwierigen Bewilligungsverfahren als Folge von Einsprachen und Beschwerden ohne Zutun oder Verschulden der Bauherrschaft zu Verzögerungen kommen, wie dies auch in der Motion M 502 von Marcel Omlin (eröffnet am 14. September 2009) über die Änderung des § 201 PBG (vom Kantonsrat erheblich erklärt am 23. März 2010 [KR 2010, S. 903]) vorgebracht wurde. In diesen Fällen war die gesetzlich geregelte Verlängerung der Gültigkeit der Baubewilligung um bloss ein Jahr unbefriedigend. Gerade auch im Vergleich zur Geltungsdauer eines Gestaltungsplanes war die Frist eher kurz bemessen. So erlischt der Gestaltungsplan erst, wenn nicht innert fünf Jahren seit seinem Inkrafttreten mit den Bauarbeiten begonnen wird. Zudem besteht die Möglichkeit, die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes nochmals zweimal um zwei Jahre zu verlängern. Im Sinn des erwähnten Vorstosses ist deshalb in Absatz 1 eine Gültigkeitsdauer der Baubewilligung von zwei Jahren bestimmt worden. Gemäss Absatz 2 kann die Geltungsdauer zudem um maximal drei Jahre verlängert werden, wenn dem keine öffentlichen Interessen entgegenstehen und sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 63, in: KR 2013, S. 589 f.).

Im letzten Satz des Absatzes 2 ist die Praxis gesetzlich verankert, nach der das Gesuch um Verlängerung der Gültigkeit einer Baubewilligung vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen ist. Der Verlängerungsentscheid der Ge-

	<p>meinde muss somit nicht während der Zweijahresfrist der Gültigkeit der Baubewilligung gefällt werden (B 119 vom 12. August 1986, S. 75 [§ 197], in: GR 1986, S. 797).</p>
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Nach § 201 Abs. 1 lit. b PBG erlischt die Baubewilligung, wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden. Der Ablauf der gemäss dieser Regelung rechtskräftig angesetzten Frist hat ohne weitere Anordnungen bzw. Verfügungen das Erlöschen der Baubewilligung zur Folge. Die Norm bezweckt den Schutz der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit vor dem Anblick einer Bauruine und vor übermässig lange andauernden potentiellen Gefahren einer Baustelle. Diesem Ziel kann durchaus entsprechen, dass namentlich bei Ersatzbauten, nicht nur bezüglich der Vollendung aller Bauarbeiten, sondern zusätzlich auch für den Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und die Vornahme der für die Erstellung des Schnurgerüsts erforderlichen Aushubarbeiten eine Frist gesetzt wird, um das längere Bestehen einer nicht beendeten Baugrube zu verhindern. Demnach kann es als zulässig erachtet werden, wenn in Anwendung von § 201 Abs. 1 lit. b PBG sowohl eine Frist für die Erstellung des Schnurgerüsts als Zwischenschritt, als auch eine Frist zur Vollendung der Bauten und Anlagen gesetzt wird. (Urteil des Bundesgerichts 1C_267/2022 vom 20. Dezember 2022, E. 7). – Das Erlöschen der Baubewilligung ist die in dieser Bestimmung klar vorgesehene Rechtsfolge, welche bei Verpassen der Fristen von § 201 PBG ohne Weiteres eintritt. Eine weitere Androhung des Erlöschens der Bewilligung ist entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht erforderlich. Ebenso wenig muss das Erlöschen einer Bewilligung unter diesen Umständen noch eigens verfügt werden. Das Erlöschen der Baubewilligung tritt erst ein, wenn die (rechtskräftig) angesetzte Frist abgelaufen ist, ohne dass die abgebrochenen Bauarbeiten zuvor wiederaufgenommen und vollendet worden sind. Nach der Rechtsprechung des ehemaligen Verwaltungsgerichts (heute Kantonsgericht) kann die Gemeinde gestützt auf diese gesetzliche Grundlage bei längerem Bauunterbruch die Beendigung der Bauarbeiten innert nützlicher Frist anordnen. Mit dieser Vorschrift soll einerseits die Nachbarschaft, andererseits aber auch die Öffentlichkeit vor dem Anblick einer Bauruine bewahrt und vor übermässig lange andauernden potentiellen Gefahrenherden wie Baustellen geschützt werden (KGU 7H 21 257 vom 22.03.2022, E. 6.2). – Gesuch um Verlängerung der Baubewilligung zu Recht abgelehnt, da das betroffene Bauvorhaben mit verschiedenen, einschlägigen Vorschriften des totalrevidierten BZR (Einführung IVHB) nicht vereinbar ist. (n.p. KGU n.p. 7H 19 197 vom 3. April 2020, E. 8.1.). – Die Baubewilligungsbehörde, die für den Erlass einer Baubewilligung und die Verlängerung ihrer Gültigkeit zuständig ist, hat auch über den Ablauf

	<p>der Gültigkeitsdauer zu befinden (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E.3.4).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei den in § 201 Abs. 1 PBG verankerten Fristen handelt es sich um Verwirklichungsfristen. Hat einmal die Frist zu laufen begonnen, ist ein Stillstand oder eine Unterbrechung ausgeschlossen, und nach Ablauf der im Gesetz erwähnten Zeitspanne verfällt die Baubewilligung (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E.4.1). – Die Geltungsdauer einer Fristverlängerung einer am 23. Januar 2013 erteilten Baubewilligung richtet sich nach neuem Recht, beträgt also 2 Jahre. Die Fristverlängerung um ein weiteres Jahr beginnt erst mit der Rechtskraft des Verlängerungsentscheids zu laufen. Wird die Frist bis 9. Januar 2016 verlängert, und der Entscheid in der Folge angefochten, beginnt die Frist erst mit der Rechtskraft des Urteils des Kantonsgerichts, also nach Ablauf der Beschwerdefrist an das Bundesgericht (8. April 2016), zu laufen. Damit verstreicht die von der Gemeinde bewilligte Verlängerung am 8. April 2017 (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E.4.2). – Als Beispiele für den Baubeginn kommen praxisgemäss in Betracht Aufwenden bereits ins Gewicht fallender Geldmittel für die Ausführung der Bauten; Fortsetzen der Bauarbeiten in einem normalen Rhythmus; Vornahme von Veränderungen, die für sich allein genommen bewilligungsbedürftig sind; Aushub eines nicht nur geringfügigen Teiles der Baugrube; aufwendige technische Vorkehren, wie Erstellen der Fundamente; Abbruch eines Altbaus, der deshalb erfolgt, um dem bewilligten Neubau Platz zu machen. Blosser Vorbereitungsarbeiten wie das Aufstellen der Profile und des Schnurgerüsts, das Aufräumen des Bauterrains, das Aufstellen von Baubaracken, Arbeitsvergebungen und dergleichen können hingegen ebenso wenig als sichere Anzeichen ernsthaften Baubeginns betrachtet werden wie der erste Spatenstich oder die erste Traxbewegung für den Aushub (E.5.3.3). – Nicht jedes Bewilligungsverfahren, welches im Nachgang eines rechtskräftigen Baubewilligungsentscheids in Bezug auf das gleiche Bauprojekt durchgeführt wird, verlängert dessen Geltungsdauer oder führt zu einem Neubeginn der Gültigkeitsfrist. So beginnt die Frist für die Geltungsdauer der Baubewilligung ungeachtet des Umstands zu laufen, dass die Farb- und Umgebungsgestaltung in einem separaten, späteren Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen, denn diese nebensächlichen Aspekte stellen die Rechtskraft der Baubewilligung nicht in Frage. Ebenso wenig beginnt die Frist für die Geltungsdauer der Baubewilligung neu zu laufen bei Änderungen, welche die Gemeinde von sich aus bewilligen kann (§ 202 Abs. 3 PBG). Wird indessen eine wesentliche Projektänderung beantragt, die im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen ist, gilt in der Regel als neuer Anfangszeitpunkt der Geltungsdauer die formelle Rechtskraft des Projektänderungsentscheids und ist innerhalb der nächsten zwei Jahre in Angriff zu nehmen. Dieser Neubeginn
--	--

	<p>der Frist setzt aber voraus, dass der Projektänderung im Vergleich zum bewilligten Projekt ein nicht unerhebliches Gewicht zukommt. Oder anders gewendet: Auch wenn eine Projektänderung im ordentlichen Baubewilligungsverfahren bewilligt wird, aber im Verhältnis zum bewilligten Projekt lediglich von untergeordneter Bedeutung ist, vermag sie keine neue Frist auszulösen. Schliesslich gilt auch in diesem Zusammenhang, dass eine Projektänderung nicht in täuschender Absicht vorgeschoben werden darf, um den Fristenlauf neu beginnen zu lassen (E.6.3). (n.p. KGU 7H 17 165 vom 26. April 2018, E. 6.3).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Verlängerung der Geltungsdauer einer Baubewilligung betrifft eine <i>res iudicata</i>. Darüber darf im Verlängerungsverfahren nicht noch einmal befunden werden. Im Verlängerungsverfahren kommt den Grundeigentümern und den Gesuchstellern, nicht aber den Beschwerdeführern (ungeachtet ihrer Beteiligung als Einsprecher im Baubewilligungsverfahren) Parteistellung zu. Infolgedessen haben letztere auch keine Parteirechte. Damit handelt es sich beim Verlängerungsverfahren nicht um ein Mehrparteienverfahren (Urteil des Kantonsgerichts Luzern 7H 13 31 vom 5.5.2014 E. 3.4.2 und 3.4.3). Es steht der Baubewilligungsbehörde daher zu, den Verlängerungsentscheid ohne Einbezug Dritter zu fällen. Private Interessen reichen nach dem klaren Wortlaut von § 201 Abs. 2 PBG nicht für die Begründung einer Anfechtungslegitimation, da die Verlängerung nur bei entgegenstehenden öffentlichen Interessen zu verweigern ist. Für die Beachtung und Durchsetzung der öffentlichen Interessen, die nach Eintritt der Rechtskraft einer Baubewilligung durch die Verlängerung ihrer Gültigkeitsdauer beeinträchtigt werden könnten, ist die Baubewilligungsbehörde zuständig (n.p. Urteil KGU 7H 15 107 vom 16. Februar 2016, E. 2.3, 2.4.1). – Die Frist für die Geltungsdauer der Baubewilligung beginnt ungeachtet des Umstandes zu laufen, dass die Farb- und Umgebungsgestaltung in einem separaten, späteren Baubewilligungsverfahren beurteilt werden müssen, denn diese nebensächlichen Aspekte stellen die Rechtskraft der Baubewilligung nicht in Frage (VGU V 98 119 vom 10. November 1998, in: LGVE 1998 II Nr. 15).
<i>Hinweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Ist eine früher erteilte Baubewilligung am 1. Januar 2014 nach Massgabe des bisherigen Rechts noch gültig, beurteilt sich deren Geltungsdauer ab dem 1. Januar 2014 nach neuem Recht. Sie bleibt somit für insgesamt zwei Jahre gültig. Zudem ist für solche Bewilligungen eine Verlängerung um längstens drei Jahre möglich. Das ist auch bei Baubewilligungen der Fall, die noch vor dem 1. Januar 2014 ein erstes Mal verlängert wurden (Verlängerung um insgesamt - einschliesslich derjenigen vor dem 1. Januar 2014 - längstens drei Jahre). – Die Frist für die Geltungsdauer der Baubewilligung beginnt nicht neu zu laufen bei Änderungen, welche die Gemeinde von sich aus bewilligen kann (§ 202 Abs. 3 PBG). In der Regel beginnt die Frist neu zu laufen, wenn eine Projektänderung im ordentlichen Verfahren, nicht aber wenn sie im

	<p>vereinfachten Verfahren bewilligt wird. Auch im ordentlichen Verfahren bewilligte Projektänderungen lösen keine neue Frist aus, wenn sie im Verhältnis zum Projekt lediglich von untergeordneter Bedeutung sind.</p> <p>– Zur Rechtsnatur der Frist: Das Gesetz äussert sich nicht zur Rechtsnatur der Zweijahresfrist und auch die Materialien schweigen sich darüber aus. Nach der Rechtsprechung des Kantonsgerichts, das die Luzerner Regelung mit der Regelung in anderen Kantonen verglichen hat, handelt es sich bei den in § 201 Abs. 1 PBG verankerten Fristen um Verwirkungsfristen. Hat einmal die Frist zu laufen begonnen, ist ein Stillstand oder eine Unterbrechung ausgeschlossen, und nach Ablauf der im Gesetz erwähnten Zeitspanne verfällt die Baubewilligung (vgl. LGVE 98 II Nr. 15, E. 2c; bestätigt in n.p. KGU 7H 17 165 vom 26.4.2018, E. 4.1). In jenen Fällen jedoch, wo zunächst ein Baubewilligungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen und erst nachträglich, innerhalb der laufenden Zweijahresfrist, eine Zivilklage eröffnet wird, wird nach der hier vertretenen Auffassung die Zweijahresfrist unterbrochen, bis das Zivilverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist. Denn das Gesetz schliesst vom Wortlaut her nicht aus, dass das Baubewilligungs- und das zivilrechtliche Verfahren auch nacheinander abgewickelt werden können. Ein Ablauf der Zweijahresfrist während Hängigkeit einer nachträglich erhobenen Zivilklage würde zu einem stossenden Ergebnis führen. Die Frage ist allerdings gerichtlich noch nicht geklärt.</p>
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–