

§ 203 *Meldepflicht, Bauaufsicht und -kontrolle*

¹ Zur Erleichterung der Baukontrolle sind der Gemeinde folgende Baustadien schriftlich anzuzeigen:

- a. die Erstellung des Schnurgerüsts beziehungsweise der Beginn der Maurerarbeiten,
- b. die Vollendung des Rohbaus, der Feuerungsanlagen und der Wärmeisolation (vor Beginn der Verputzarbeiten),
- c. die Fertigstellung der Kanalisationsanlagen (vor dem Eindecken der Gräben),
- d. die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug.

² In der Baubewilligung kann vorgeschrieben werden, dass die Erfüllung der darin enthaltenen Auflagen zu melden ist.

³ Die Gemeinde hat innert drei Arbeitstagen seit Empfang der Anzeige die Übereinstimmung der Baute oder Anlage mit der Baubewilligung und mit den genehmigten Plänen und Unterlagen zu kontrollieren.

⁴ Die Gemeinde kann verlangen, dass die Muster der Fassaden- und Dachgestaltung eingereicht werden.

⁵ Die amtlichen Stellen dürfen zur Ausübung ihrer Funktion das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten. Sie können nach Vorankündigung Flugaufnahmen von Grundstücken erstellen lassen.

Erläuterungen

Titel

Der Titel wurde per 1. Januar 2018 um das Wort Bauaufsicht ergänzt, weil Kontrollen von illegalen Bauten oder Nutzungsänderungen auch ausserhalb des Baubewilligungsverfahrens möglich sein müssen. (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 50).

Absatz 2

Auf Wunsch von Gemeindebehörden kann eine Baubewilligungsbehörde vorschreiben, dass die Erfüllung der Auflagen der Baubewilligung (beispielsweise die Erstellung der Abstellflächen für Fahrzeuge und der Spielplätze und anderen Freizeitanlagen für Kinder und Jugendliche, die Vollendung der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung) zu melden ist (B 119 vom 12. August 1986, S. 75 [§ 199], in: GR 1986, S. 797).

Absatz 4

Die Gemeinde ist ermächtigt, vom Bauherrn die Einreichung der Muster der Fassaden- und Dachgestaltung zu verlangen. Diese Unterlagen sind je länger

| | |
|----------------|---|
| | <p>je mehr für die Kontrolle eines Bauvorhabens von grosser Bedeutung (Einordnung der Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild) (B 119 vom 12. August 1986, S. 75 [§ 199], in: GR 1986, S. 797).</p> <p><u>Absatz 5</u> Zur Schonung der Ressourcen der Verwaltung und aus Praktikabilitätsgründen wurde im Gesetz verdeutlicht, dass im Rahmen der allgemeinen Bauaufsicht nach entsprechender Vorankündigung auch Flugaufnahmen (z.B. mit Drohnen) zulässig sind. In den anderen Fällen ist nicht zwingend eine Vorankündigung nötig, weil sonst gewisse illegale Nutzungen gar nicht aufgedeckt werden könnten (B 72 vom 24. Januar 2017, S. 50).</p> |
| <i>PBV</i> | – |
| <i>Urteile</i> | <ul style="list-style-type: none"> – Die amtlichen Stellen dürfen zur Ausübung ihrer Funktion im Rahmen der Baukontrolle das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten (§ 203 Abs. 5 PBG). Die Bauherrschaft hat in diesem Umfang die durchzuführenden Kontrollen zu dulden und es trifft sie eine entsprechende Mitwirkungspflicht, damit die Kontrollen umfassend durchgeführt werden können. Ausser im Fall von Flugaufnahmen (z.B. mit Drohnen) ist für das Betreten des Grundstücks nicht zwingend eine Vorankündigung nötig (n.p. KGU 7H 20 114, E. 9.2). – Bereits ein Vergleich der Bestimmungen von § 103 VRG einerseits und § 203 PBG andererseits zeigt, dass eine Teilnahme der Parteien an der Baukontrolle nicht vorgesehen ist sowie die Behörde vielmehr zu diesem Zweck das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke jederzeit betreten darf. Zur Baukontrolle muss die Bauherrschaft mithin - entgegen der Auffassung der BF - auch nicht förmlich vorgeladen werden. Es handelt sich bei der Baukontrolle um eine Begehung durch die (Bau-)behörde, welche in der Regel nach Erteilung der Baubewilligung und damit nach Abschluss des Bewilligungsverfahrens erfolgt. Dies im Unterschied zum Augenschein nach § 103 VRG, der während eines hängigen Verfahrens (Baubewilligungs- oder Rechtsmittelverfahren) stattfindet und Beweismittelcharakter hat. Es besteht mithin im Rahmen einer Baukontrolle nach § 203 PBG kein Raum für Erläuterungen und Feststellungen seitens der Bauherrschaft sowie der übrigen Verfahrensbeteiligten, die Einfluss auf den Bauentscheid haben könnten. Vielmehr geht es einzig um die Prüfung, ob entsprechend den genehmigten Plänen gebaut wurde und wird. Deshalb ist nicht einzusehen, in welchen Rechten die Grundeigentümer oder die Bauherrschaft tangiert werden, wenn sie dieser Kontrolle nicht beiwohnen können (n.p. KGU 7H 18 277 vom 9.8.2019, E.2.5.4). – Nach § 203 PBG ist der Bauherr verpflichtet, der Gemeinde das Erreichen einzelner Bauphasen anzuzeigen (Abs. 1 und 2), und die Gemeinde ihrerseits gehalten, die Übereinstimmung der Baute mit der Baubewilligung und den genehmigten Plänen und Unterlagen innert drei Arbeitstagen zu kontrollieren (Abs. 3). Gegenstand der behördlichen Kontrolle sind die Bauarbeiten, und zwar ob diese der Baubewilligung entsprechen und die |

| | |
|-------------------|--|
| | <p>öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten. Massstab ist das gesamte öffentliche Recht (insbesondere auch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Sicherheit, die Hygiene und die Feuerpolizei [BGE 122 II 65]), dessen Anwendung in die Zuständigkeit der Baubehörde fällt. Nicht zu kümmern braucht sich die Baubehörde jedoch um privatrechtliche Anstände. Nimmt die Gemeinde im Rahmen der Baukontrolle Kenntnis von Bauarbeiten, die ausserhalb einer Baubewilligung oder im Widerspruch zu derselben vorgenommen werden, muss sie diese Bauarbeiten einstellen lassen (vgl. § 210 Abs. 1 PBG). Damit fällt die korrekte Ausführung von Bauarbeiten unter privatrechtlichen Gesichtspunkten nicht in ihren Zuständigkeitsbereich (n.p. KGU 7H 14 317 vom 16. April 2015, E. 3.2).</p> |
| <i>Hinweise</i> | – |
| <i>Verweise</i> | – |
| <i>Skizzen</i> | – |
| <i>Muster BZR</i> | – |