

Die häufigsten formellen Fehler im Baubewilligungsverfahren

20. April 2012

Seraphine Kronig Lapaire
und Elsbeth Michel

Juristinnen bei der Dienststelle für innere und
kommunale Angelegenheiten

Rechtliches Gehör I

Sachverhalte:

- Baugesuch für das Anbringen eines Balkons an der Frontseite eines alten Walliserhauses.
- Baugesuch für das Aufstellen eines Zeltes mit ca. 40m² Fläche in einem Wohnquartier für mehr als 3 Monate.

Begründung der negativen Bauentscheide lauteten wie folgt:

- „Aus ästhetischen Gründen kann der Balkon nicht bewilligt werden.“
- „Das Zelt vermag sich in ästhetischer Hinsicht nicht in die Umgebung zu integrieren.“

Rechtliches Gehör II

- Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung).

- Rechtsansprüche der Verfahrensbeteiligten:
 - Vorgängige Äusserung und Anhörung
 - Akteneinsicht
 - Teilnahme am Beweisverfahren
 - Begründung des Entscheids

Rechtliches Gehör III

Zum Akteneinsichtsrecht im Speziellen:

- Anspruch auf Akteneinsicht: diejenigen Personen, welche im Verfahren schutzwürdige Interessen verfolgen.
- Das Recht auf Akteneinsicht beinhaltet:
 - die Befugnis, am Sitz der Akten führenden Behörde selbst Einsicht in die Unterlagen zu nehmen;
 - sich Aufzeichnungen/Fotos zu machen und
 - wenn dies der Behörde keine übermässigen Umstände verursacht, Fotokopien zu erstellen.
- Nicht in den Anwendungsbereich des Akteneinsichtsrechts fallen sog. verwaltungsinterne Akten (z.B. Entwürfe, Notizen, Hilfsbelege usw.)

Rechtliches Gehör V

Zur Begründungspflicht im Speziellen:

- Es müssen kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sie ihren Entscheid stützt.
- Je komplexer oder umstrittener ein Sachverhalt, je stärker in die individuelle Rechte eingegriffen und je grösser der Entscheidungsspielraum der verfügenden Behörde ist, desto höher sind die Anforderungen an die Begründungspflicht.
- Ein Bauentscheid ist so zu begründen, dass die Betroffenen ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten können.

Rechtliches Gehör I

Sachverhalte:

- Baugesuch für das Anbringen eines Balkons an der Frontseite eines alten Walliserhauses.
- Baugesuch für das Aufstellen eines Zeltes mit ca. 40m² Fläche in einem Wohnquartier für mehr als 3 Monate.

Begründung der negativen Bauentscheide:

- Aus ästhetischen Gründen kann der Balkon nicht bewilligt werden.
- Das Zelt vermag sich in ästhetischer Hinsicht nicht in die Umgebung zu integrieren.

Unterschied: Einsprache – Beschwerde I

Beispiel Rechtsmittelbelehrung (z.B. Trinkwasser - Gebühren):

Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates kann innert 30 Tagen ab Erhalt Einsprache beim Staatsrat erhoben werden.

Ist diese Rechtsmittelbelehrung korrekt?

Unterschied: Einsprache – Beschwerde II

Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates kann innert 30 Tagen ab Erhalt ~~Einsprache~~ Beschwerde beim Staatsrat erhoben werden.

Gegen diesen Entscheid des Gemeinderates kann innert 30 Tagen ab Erhalt Einsprache beim ~~Staatsrat~~ Gemeinderat erhoben werden.

Unterschied Einsprache – Beschwerde III

- Einsprache:
 - Richtet sich an die nämliche Behörde (Behörde, die den Entscheid ausgesprochen hat)
 - Einsprachemöglichkeit nur wenn von Gesetzeswegen vorgesehen (Art. 34a VVRG): Gemeindereglement konsultieren

- Beschwerde:
 - An höhere Instanz: Beschwerdeinstanz meist Staatsrat (Art. 43 II VVRG)

Sachurteilsvoraussetzungen I

Sachverhalt:

- Baugesuch für Dachsanierung Wohnhaus
- Dacheindeckung neu mit Ziegeln statt mit Steinplatten
- Einsprache von Herrn Ursprung:
 - Eigentümer einer 50m weit entfernten Parzelle
 - kein Sichtkontakt zur Baugesuchsparzelle

Bauentscheid:

- Abweisung der Einsprache mit der Begründung, dass die Vorbringen unbegründet sind und das Vorhaben den öffentlichrechtlichen Vorschriften entspricht.
- Baubewilligung wird erteilt

Sachurteilsvoraussetzungen II

- Im Einspracheverfahren ist vorab **immer** von Amtes wegen zu prüfen:
 - Ist der Einsprecher zur Einsprache legitimiert?
 - Ist die Einsprache fristgerecht eingereicht worden?
 - Richtet sich die Einsprache gegen bauliche Massnahmen, für welche keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt?
- ⇒ Ist einer dieser Fragen zu verneinen, ist auf die Einsprache **nicht einzutreten**. Eine materielle Prüfung der Vorbringen findet nicht statt.
- ⇒ Sind die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt, ist auf die Einsprache einzutreten. Es findet eine materielle Prüfung der Vorbringen statt. Erweisen sich diese als unbegründet, ist die Einsprache **abzuweisen**.

Einsprachelegitimation I

- Art. 40 des Baugesetzes (BauG) vom 8. Februar 1996 bestimmt:

Zur Einsprache sind befugt:

- a) *Personen, die durch das Bauvorhaben unmittelbar in ihren eigenen schützenswerten Interessen betroffen sind;*
 - b) *Jede andere natürliche oder juristische Person, welche durch das Gesetz ermächtigt ist, Einsprache zu erheben.*
- Legitimation ist immer anhand von konkreten Umständen zu prüfen:
 - Neubau Fussballstadion
 - Dachsanierung Wohnhaus

Einsprachelegitimation II

Sachverhalt:

- Baugesuch für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
- Einsprache von Y., Eigentümer der südlich direkt an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle.
- Einsprecher rügt **ausschliesslich** das Nichteinhalten des Grenzabstandes auf der Nordseite.

Bauentscheid:

- Legitimation wird verneint, da der Einsprecher kein schützwürdiges Interesse an der Einhaltung des Grenzabstandes auf der Nordseite hat.
- Auf die Einsprache wird nicht eingetreten und die Baubewilligung wird erteilt.

Einsprachelegitimation II

Sachverhalt:

- Baugesuch für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
- Einsprache von Y., Eigentümer der südlich direkt an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle.
- Einsprecher rügt **ausschliesslich** das Nichteinhalten des Grenzabstandes auf der Nordseite.

Bauentscheid:

- Legitimation wird verneint, da der Einsprecher kein schützwürdiges Interesse an der Einhaltung des Grenzabstandes auf der Nordseite hat.
- Auf die Einsprache wird nicht eingetreten und die Baubewilligung wird erteilt.

Einsprachelegitimation III

- Vermengung von Einsprachelegitimation und Einsprachegründe ist unzulässig.
- Legitimation beurteilt sich ausschliesslich nach Art. 40 BauG.
- ⇒ Ist die Beschwerdelegitimation zu bejahen, sind sämtliche Rügen betreffend die Verletzung von öffentlichrechtlichen Vorschriften zum Verfahren zuzulassen, wenn durch den Einsprecher durch die Gutheissung der Einsprache ein praktischer Nutzen entstehen würde.

Einsprachelegitimation III

- Vermengung von Einsprachelegitimation und Einsprachegründe ist unzulässig.
- Legitimation beurteilt sich ausschliesslich nach Art. 40 BauG.
- ⇒ Ist die Beschwerdelegitimation zu bejahen, sind sämtliche Rügen betreffend die Verletzung von öffentlichrechtlichen Vorschriften zum Verfahren zuzulassen, wenn durch den Einsprecher durch die Gutheissung der Einsprache ein praktischer Nutzen entstehen würde.

Einsprachelegitimation II

Sachverhalt:

- Baugesuch für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.
- Einsprache von Y., Eigentümer der südlich direkt an die Bauparzelle angrenzenden Parzelle.
- Einsprecher rügt **ausschliesslich** das Nichteinhalten des Grenzabstandes auf der Nordseite.

Bauentscheid:

- Legitimation wird verneint, da der Einsprecher kein schützwürdiges Interesse an der Einhaltung des Grenzabstandes auf der Nordseite hat.
- Auf die Einsprache wird nicht eingetreten und die Baubewilligung wird erteilt.

Berechnung der Frist I

▪ Frist:

- Beginn: am Tag **nach** Erhalt des Entscheides (Tag der Zustellung wird nicht mitgezählt)
- Ende: am letzten Tag um Mitternacht
- Fällt der letzte Tag auf einen Feiertag so endet die Frist am darauf folgenden Werktag

Berechnung der Frist II

Als Feiertag gelten:

- Samstag, Sonntag
- Bundesfeiertag, 1. August
- Neujahrstag, 1. Januar
- Josephstag, 19. März
- Auffahrt
- Fronleichnam
- Maria Himmelfahrt, 15. August
- Allerheiligen, 1. November
- Maria Empfängnis, 8. Dez.
- Weihnachtstag, 25. Dez.
- Berchtoldstag, 2. Januar
- Ostermontag
- Pfingstmontag
- 26. Dezember

Berechnung der Frist III

Exkurs: Track and Trace

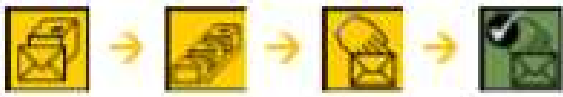
The screenshot shows the Swiss Post website in a Windows Internet Explorer browser. The address bar displays 'http://www.post.ch/'. The website header features the 'DIE POST' logo and navigation links for 'Konkern', 'Jobs und Karriere', 'Medien', 'News', 'weltweit', 'Sitemap', and 'Kontakt'. Below the header, there is a search bar and a 'Login Post' button. The main content area is divided into sections for 'Privatkunden' and 'Geschäftskunden'. A large image of a sunlit forest is visible. To the right, there are three main sections: 'Preise berechnen' (Calculate prices), 'Sendungsverfolgung' (Tracking), and 'PLZ' (Postcode). The 'Sendungsverfolgung' section is highlighted with a blue arrow. It contains a 'Sendungsnummer' (Tracking number) input field and a 'starten' (Start) button. Below this, there is a 'PLZ' section with an 'Ort' (Location) input field and a 'starten' button. At the bottom, there is a 'Standorte und Öffnungszeiten' (Locations and opening hours) section with a 'Poststelle/Postagentur' (Post office/post agency) dropdown menu and a 'starten' button. A 'News' section on the right side of the page shows dates and headlines.

Entscheide zur Fristberechnung daher **Eingeschrieben** versenden

Berechnung der Frist IV

Beispiel 30 Tage:

- Verfügung der Gemeinde wird am 12. April 2012 der Post übergeben
- Empfänger holt Verfügung am 13. April 2012 ab
→ Sendungsverfolgung mit „Track and Tace“

Basisleistung:		Einschreiben R Inland			
Zusatzleistungen:		-			
					
					
Datum	Zeit	Ereignis	Bearbeitet durch		
Do	12.04.2012 17:33	Aufgabe	1950 Sion 1 Distribution		
Do	12.04.2012 19:08	Sortierung - Weiterleitung	1300 Eclépens Centre Courier		
Do	12.04.2012 23:14	Sortiert für die Zustellung	1300 Eclépens Centre Courier		
Fr	13.04.2012 06:53	Ankunft Abhol- / Zustellstelle	1965 Savièse Distribution		
Fr	13.04.2012 09:17	Zugestellt durch	1965 Savièse Distribution		

Berechnung der Frist V

13. April 2012: Entscheid wird abgeholt

14. April 2012: Frist beginnt zu laufen

April						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

Mai						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31			

13. Mai 2012: 30-tägige Frist endet an einem Sonntag

→ darauf folgender Werktag: 14. Mai 2012

Berechnung der Frist VI

- Verfügungsadressat holt eingeschriebene Postsendung nicht ab (Post retourniert den Entscheid).
- Ab wann läuft die Rechtsmittelfrist? Was hat die Behörde zu tun?

Berechnung der Frist VII

- Die eingeschriebene Zustellung von Entscheiden gilt am 7. Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als zugestellt, wenn sie nicht abgeholt wird.
- Aber nur, wenn die Person mit einer Zustellung rechnen muss.
- Die Behörde muss in einem solchen Fall keinen erneuten Entscheid fällen, sondern kann sich damit begnügen die retournierte Postsendung per A-Post (nochmals) zuzustellen, mit dem Vermerk, dass die Einsprache- oder Beschwerde-frist bereits zu laufen begann (sieben Tage nach dem erfolglosen Zustellungsversuch).

Berechnung der Frist VIII

Herr Baumeister plant ein EFH zu bauen und reicht bei der Gemeinde Y ein Baugesuch ein. Dieses wird nicht veröffentlicht. Die Gemeinde erteilt die Baubewilligung am 19. April 2012.

Ab wann läuft die Frist?

Berechnung der Frist IX

Das war eine Fangfrage 😊

- Die Einsprachefrist läuft **nicht**, wenn die gebotene Bekanntmachung unterblieb!
- Die einspracheberechtigte Person kann noch Einsprache bzw. wenn der Bauentscheid bereits gefällt wurde, Beschwerde erheben, sobald sie Kenntnis vom Bauvorhaben erlangt hat. Sie muss innert 30 Tagen seit Kenntnis die erforderlichen Vorkehren treffen.
- Aber: Aus einer unterlassenen Veröffentlichung kann man keine Rechte ableiten, wenn man sich trotzdem am Verfahren mit Einsprache beteiligen konnte.

Ausnahmebewilligung I



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Republik und Kanton Wallis Baugesuchsformular

Gemeinde	Muhausen		
Gesuchsteller	Nur 1 Adresse angeben		
	Name	Bauer	
	Vorname	Hans	Sohn/Tochter des Kaspar
	Strasse	Feldweg	PLZ / Ort xxxx Muhausen
	Telefon		Fax
Grundstück-eigentümer	Name	Bauer	
	Vorname	Hans	Sohn/Tochter des Kaspar
	Strasse	Feldweg	PLZ / Ort xxxx Muhausen
	Telefon		Fax
Planverfasser			
Standort des Bauvorhabens	Ort	Muhausen	Im Orte genannt Kuhweid
	Plan / Folio Nr.	4	
	Parzelle(n) Nr.	333	
	Fläche	150 m ²	Koordinaten ► 111 111 ▲ 111 111
Gegenstand des Gesuches	Art der Baute Erweiterung der Hofdüngeranlage bei bestehendem Stall		
	Neue Baute / Anlage	☐	
	Umbau	☒	Zweckänderung ☐ Ja ☐ Nein
	Wiederaufbau oder Ersatzbaute	☐	Volumenänderung ☒ Ja ☐ Nein
	Renovation	☐	Fassadenänderung ☐ Ja ☐ Nein
	Abbruch	☐	
	Oeltank	☐	
	Strasse und Privatzufahrten	☐	
	Mauer, Hecke	☐	
	Terrainveränderungen	☐	
	Reklameschild/Baustellenschild	☐	
	Sonnenkollektoren/Heizungseinrichtung	☐	
	Weitere gemäss Art. 19 BauV		
Materialien	Vorgesehene Materialien für die Ausführung der Fassaden und der Bedachung		
	Material Untergeschoss		Material Erdgeschoss
	Material Stockwerke		Material Bedachung
Farben	Farbe der Fassaden		Farbe der Einfassungen rosa
	Farbe der Bedachung		Farbe der Storen oder Fensterläden
Erschliessung	Zufahrt	: Bestehend ☒ Breite 3,00 m Länge 150 m	Zu erstellen ☐
	Durchfuhrdienstbarkeit notwendig	: Ja ☐ (Auszug) Nein ☒	
	Trinkwasser	: Bestehend ☒ Zu erstellen ☐	
	Löschwasser	: Bestehend ☒ Zu erstellen ☐	
	Anschluss Abwasser	: ARA ☒ Gemeindekanalisation ☐	
	Spezielle Kläranlage	: Ja ☐	
	-Typ der Kläranlage		
	Art der Energieversorgung		
	Heizungstyp (angeben)		

Beachtung der kantonalen Vorschriften	Aufhebung der architektonischen Schranken (Art. 22 des Gesetzes über die Eingliederung behinderter Menschen vom 31. Januar 1991)		Ja ☐ Nein ☒				
Abstände			Ja ☐ Nein ☐				
	Wenn im Strassenbereich						
	- ab Nationalstrasse	☐ ☒					
	- ab Kantonsstrasse	☐ ☒					
	- ab Gemeindestrasse	☒ ☐					
	Auf Baulinie	☐ ☒					
	Achse		m				
	Strassenrand		m				
	Wald	☐ ☒	m				
	Hochspannungsleitung	☐ ☒	m				
	Wasserlauf	☒ ☐	20 m				
	Öl- und Gasleitung	☐ ☒	m				
Bauten ausserhalb der Bauzone			Ja ☐ Nein ☐				
	Landwirtschaftliche Baute	☐ ☐					
	Für die Bewirtschaftung unerlässlich	☐ ☐					
	Subventioniert durch das Meliorationsamt	☐ ☐					
	Bestehender Betrieb	☐ ☐					
	Standortgebundene Baute	☐ ☐					
Bedürfnis-nachweis							
Begründung des Standortes							
Zusätzliche Unterlagen							
Ausnahme	Falls das Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erfordert, ist es eine Ausnahme gemäss Artikel 24 ff RPG ☐ 30 BauG ☐ 31 BauG ☐ 31bis BauG (zusätzliche Begründung beilegen)						
Kosten / Kubatur	Kubatur Hauptgebäude	x.xx m ³	Preis pro m ³ Fr.	Kosten Fr.			
	Kubatur Nebengebäude	m ³	Preis pro m ³ Fr.	Kosten Fr.			
	gemäss BKP 2 und SIA 116		Total	Fr.			
Statistik	Anzahl Wohnungen, Abstellplätze und Garagen, Geschäfte, usw.:						
	Anzahl Zimmer	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer und mehr
	Anzahl Wohnungen	St.	St.	St.	St.	St.	St.
	Flächen Büros, Geschäfte, Werkstatt	m ²					St.
	Gedeckte Abstellplätze	St.					St.
Termine	Baubeginn	1. Juli 2012	Bauende	31. Oktober 2012			
Unterschriften	Ort	Muhausen	Datum	20. April 2012			
	Gesuchsteller(in)		Grundstückseigentümer(in)		Planverfasser		
	Hans Bauer		Hans Bauer		LBA		
	Baugesuch der Gemeindeverwaltung unterbreitet am						

Ausnahmebewilligung II

Sachverhalt:

- Stall mit Hofdüngeranlage liegt in der Wohnzone und ist somit nicht zonenkonform.
 - Für Erweiterung der Hofdüngeranlage kann Besitzstandsgarantie nicht angerufen werden.
- ⇒ Ohne Ausnahmebewilligung ist Erweiterung der Hofdüngeranlage nicht bewilligungsfähig.

Bauentscheid:

- Gemeinde erteilt Ausnahmebewilligung für die Erweiterung der Hofdüngeranlage.

Ausnahmebewilligung III

- Erfordernis einer Ausnahmebewilligung wird gelegentlich nachträglich erkannt oder kann sich als Folge von Projektänderungen einstellen.
- Nachträgliches Ausnahmege such von Baugesuchsteller
- Publikation
- Einspracheverfahren

Ausnahmebewilligung I



CANTON DU VALAIS
KANTON WALLIS

Republik und Kanton Wallis Baugesuchsformular

Gemeinde	Muhausen		
Gesuchsteller	Nur 1 Adresse angeben		
	Name	Bauer	
	Vorname	Hans	Sohn/Tochter des Kaspar
	Strasse	Feldweg	PLZ / Ort xxxx Muhausen
	Telefon		Fax
Grundstück-eigentümer	Name	Bauer	
	Vorname	Hans	Sohn/Tochter des Kaspar
	Strasse	Feldweg	PLZ / Ort xxxx Muhausen
	Telefon		Fax
Planverfasser			
Standort des Bauvorhabens	Ort	Muhausen	Im Orte genannt Kuhweid
	Plan / Folio Nr.	4	
	Parzelle(n) Nr.	333	
	Fläche	150 m ²	Koordinaten ► 111 111 ▲ 111 111
Gegenstand des Gesuches	Art der Baute Erweiterung der Hofdüngeranlage bei bestehendem Stall		
	Neue Baute / Anlage	☐	
	Umbau	☒	Zweckänderung ☐ Ja ☐ Nein
	Wiederaufbau oder Ersatzbaute	☐	Volumenänderung ☒ Ja ☐ Nein
	Renovation	☐	Fassadenänderung ☐ Ja ☐ Nein
	Abbruch	☐	
	Oeltank	☐	
	Strasse und Privatzufahrten	☐	
	Mauer, Hecke	☐	
	Terrainveränderungen	☐	
	Reklameschild/Baustellenschild	☐	
	Sonnenkollektoren/Heizungseinrichtung	☐	
	Weitere gemäss Art. 19 BauV		
Materialien	Vorgesehene Materialien für die Ausführung der Fassaden und der Bedachung		
	Material Untergeschoss		Material Erdgeschoss
	Material Stockwerke		Material Bedachung
Farben	Farbe der Fassaden		Farbe der Einfassungen rosa
	Farbe der Bedachung		Farbe der Storen oder Fensterläden
Erschliessung	Zufahrt	: Bestehend ☒ Breite 3,00 m Länge 150 m	Zu erstellen ☐
	Durchfuhrdienstbarkeit notwendig	: Ja ☐ (Auszug) Nein ☒	
	Trinkwasser	: Bestehend ☒ Zu erstellen ☐	
	Löschwasser	: Bestehend ☒ Zu erstellen ☐	
	Anschluss Abwasser	: ARA ☒ Gemeindekanalisation ☐	
	Spezielle Kläranlage	: Ja ☐	
	-Typ der Kläranlage		
	Art der Energieversorgung		
	Heizungstyp (angeben)		

Beachtung der kantonalen Vorschriften	Aufhebung der architektonischen Schranken (Art. 22 des Gesetzes über die Eingliederung behinderter Menschen vom 31. Januar 1991)		Ja ☐ Nein ☒			
Abstände	Wenn im Strassenbereich	Ja	Nein			
	- ab Nationalstrasse	☐	☒			
	- ab Kantonsstrasse	☐	☒			
	- ab Gemeindestrasse	☒	☐			
	Auf Baulinie	☐	☒			
	Achse		m			
	Strassenrand		m			
	Wald	☐	☒ m			
	Hochspannungsleitung	☐	☒ m			
	Wasserlauf	☒	☐ 20 m			
	Öl- und Gasleitung	☐	☒ m			
Bauten ausserhalb der Bauzone	Landwirtschaftliche Baute	☐	☐			
	Für die Bewirtschaftung unerlässlich	☐	☐			
	Subventioniert durch das Meliorationsamt	☐	☐			
	Bestehender Betrieb	☐	☐			
	Standortgebundene Baute	☐	☐			
Bedürfnis-nachweis						
Begründung des Standortes						
Zusätzliche Unterlagen						
Ausnahme	Falls das Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung erfordert, ist es eine Ausnahme gemäss Artikel 24 ff RPG ☐ 30 BauG ☐ 31 BauG ☐ 31bis BauG (zusätzliche Begründung beilegen)					
Kosten / Kubatur	Kubatur Hauptgebäude	x.xx m ³	Preis pro m ³ Fr.			
	Kubatur Nebengebäude	m ³	Preis pro m ³ Fr.			
	gemäss BKP 2 und SIA 116		Total Fr.			
Statistik	Anzahl Wohnungen, Abstellplätze und Garagen, Geschäfte, usw.:					
	Anzahl Zimmer	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer
	Anzahl Wohnungen	St.	St.	St.	St.	St.
	Flächen Büros, Geschäfte, Werkstatt	m ²				
	Gedeckte Abstellplätze	St.				
	Garagen					St.
	Ungedeckte Abstellplätze					St.
Termine	Baubeginn	1. Juli 2012				
	Bauende	31. Oktober 2012				
Unterschriften	Ort	Muhausen	Datum	20. April 2012		
	Gesuchsteller(in)		Grundstückseigentümer(in)		Planverfasser	
	Hans Bauer		Hans Bauer		LBA	
	Baugesuch der Gemeindeverwaltung unterbreitet am					

Wiederherstellungsverfahren I

- Gesetzliche Grundlage in Art. 51 ff. BauG
- Im Verfahren zu unterscheiden:
 - Baueinstellungsverfügung
 - Benützungsverbot für Bauten und Anlagen
 - Wiederherstellungsverfügung

Wiederherstellungsverfahren II

Baueinstellungsverfügung:

- Bauvorhaben wird ausgeführt ohne Baubewilligung, in Überschreitung der Baubewilligung oder bei der Ausführung werden Vorschriften missachtet.
- ⇒ Pflicht der zuständigen Behörde, die totale oder teilweise Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen.
- ⇒ Baueinstellungsverfügung ist unverzüglich vollstreckbar und kann vom Adressaten beim Staatsrat innert 10 Tagen angefochten werden.

Wiederherstellungsverfahren III

Benützungsverbot für Bauten und Anlagen:

- Die Benützung der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage gefährdet die Sicherheit oder die Gesundheit von Menschen oder Tieren, beeinträchtigt die Umwelt durch unzulässige Immissionen und Emissionen oder bedroht erhebliche Sachwerte.
- ⇒ Es ist ein Benützungsverbot zu verfügen.
- ⇒ Benützungsverbot ist unverzüglich vollstreckbar und kann vom Adressaten beim Staatsrat innert 10 Tagen angefochten werden.

Wiederherstellungsverfahren IV

Wiederherstellungsverfügung:

- Kann lauten auf:
 - Abbruch der widerrechtlich erstellten Baute oder Anlage
 - Anpassung an den rechtmässigen Zustand
 - Wiederaufbau widerrechtlich abgebrochener Bauten oder Bauteile

- Inhalt:
 - Genaue Bezeichnung der Massnahme, die zur Herbeiführung des rechtmässigen Zustandes zu treffen ist
 - Angabe der Frist zur Ausführung der verfügenden Massnahme;
 - Gegebenenfalls den Hinweis auf die Möglichkeit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs innert 30 Tagen
 - Androhung der Ersatzvornahme im Fall der Nichtausführung der Massnahme
 - Rechtsmittel: Beschwerde an Staatsrat innert 30 Tagen

Wiederherstellungsverfahren IV

Sachverhalt:

- Herr König errichtete im Jahre 1999 auf dem Grundstück seiner Eltern ein bewilligungspflichtiges Gartenhaus (4m hoch), obwohl die zuständige Baubewilligungsbehörde ein entsprechendes Gesuch von ihm kürzlich wegen Nichteinhalten des Grenz- und Gebäudeabstandes abweisen musste.
- Die Gemeinde bleibt trotz Kenntnis dieses Sachverhalts untätig, zumal es sich bei Herrn König um den Neffen eines Gemeinderatsmitglieds handelte.
- 2010 reicht der Nachbar, Herr Gütig, ein Baugesuch für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses ein, wobei der feuerpolizeiliche Abstand zwischen dem Gartenhaus und dem Mehrfamilienhaus nicht gewahrt werden konnte.
- Zur Lösung des Problems verfügt die Baubewilligungsbehörde den Abbruch des Gartenhauses.
- Dieser Entscheid wird Herrn König am 11. Januar 2011 eröffnet.

Wiederherstellungsverfahren V

- Wiederherstellungsverfügung ist Verhaltens- und Zustandsstörer zuzustellen.
- Relative Verjährungsfrist:
 - 10 Jahre seit Erkennbarkeit der Rechtswidrigkeit.
 - Wiederherstellung kann nur noch verlangt werden, wenn es zwingende öffentliche Interessen es erfordern.
- Absolute Verjährungsfrist: 30 Jahre seit Beendigung der Bauarbeiten.

Rechtsmittelbelehrung I

- Die von den Gemeinden erlassenen Verfügungen haben stets eine Belehrung über das zulässige **ordentliche** Rechtsmittel
- mit Einschluss der Frist zu enthalten (Art. 29 Abs. 3 VVRG).

Rechtsmittelbelehrung II

Exkurs:

Die Gemeinde X stellt fest, dass der Bauherr fünf Fenster zu viel – und damit nicht wie bewilligt – gebaut hat.

Sie erlässt daher eine Bussenverfügung in Höhe von Fr. 10'000.- mit folgender Rechtsmittelbelehrung:

Gegen die ausgesprochene Busse kann innert 30 Tagen Beschwerde beim Staatsrat erhoben werden.

Ist diese Rechtsmittelbelehrung korrekt?

Rechtsmittelbelehrung III

Bussenverfügung (administrativer Strafentscheid) → Verwaltungsstrafrecht

Art. 34j VVRG Summarisches Verfahren - a) Grundsatz

- 1 Strafverfügungen können ohne vorherige Anhörung des Beschuldigten in Form eines summarisch begründeten Strafbescheids ergehen, sofern:
 - a) der Sachverhalt sich als ausreichend abgeklärt erweist; **UND**
 - b) die strafbare Handlung mit einer Busse bis 5'000 Franken geahndet werden kann.
- 2 Der Strafbescheid ist nicht gebührenpflichtig.

Art. 34k VVRG Summarisches Verfahren – Einsprache - Berufung

- 1 Der Beschuldigte kann gemäss den Bestimmungen der Artikel 34a bis 34g gegen den Strafbescheid Einsprache erheben.
- 2 Unterlässt er die Einsprache oder zieht er sie zurück, steht der Strafbescheid einem vollstreckbaren Urteil gleich.
- 3 Einzig der Einspracheentscheid ist mit Berufung bei einem Richter des Kantonsgerichts anfechtbar.

Rechtsmittelbelehrung IV

Art. 34/ VVRG Ordentliches Verfahren

Sind die Voraussetzungen für ein summarisches Verfahren (Art. 34j Abs. 1) nicht erfüllt, hat die Behörde nach den allgemeinen Bestimmungen des vorliegenden Gesetzes oder der Sondergesetzgebung zu verfahren. Ihr Entscheid unterliegt der **Berufung an einen Richter des Kantonsgerichts**.

Rechtsmittelbelehrung V – Exkurs Strafverfügung

Beim Bauherr der fünf Fenster zuviel baute handelt es sich um die «Fertighaus-Immobilien AG». Einzelzeichnungsberechtigter ist Herr Müller.

Wer ist Verfügungsadressat?

- die Fertighaus-Immobilien AG
- oder
- Herr Müller

Rechtsmittelbelehrung VI – Exkurs Strafverfügung

Damit juristische Personen deliktsfähig sind, braucht es eine gesetzliche Grundlage. Diese findet sich im StGB aber nur für Verbrechen und Vergehen nicht aber für Übertretungen.

Busse = Übertretung

Die Busse ist daher – mangels Deliktsfähigkeit der Fertighaus-Immobilien AG – an Herr Müller zu adressieren.

Rechtsmittelbelehrung VII – ZNP

Die Gemeinde X ändert ihren Zonenplan. Die Änderung wird gesetzeskonform öffentlich bekannt gegeben. Innert Frist erhebt ein Einwohner Einsprache. Die Gemeinde weist die Einsprache am 23. März 2012 mit folgender Rechtsmittelbelehrung ab:

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen ab Erhalt beim Staatsrat angefochten werden.

Am 18. April 2012 nimmt die Urversammlung die Änderung ihres ZNP an. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt vom 20. April 2012 publiziert.

Wann beginnt die Beschwerdefrist zu laufen?

Rechtsmittelbelehrung VII – ZNP

Art. 37 kRPG Rechtsmittel

- 1 Die Entscheide des Gemeinderates und der Urversammlung unterliegen der Beschwerde an den Staatsrat.
- 2 Zur Beschwerde berechtigt sind Personen, welche ihre Einsprache aufrechterhalten und solche, die durch allfällige Änderungen durch die Urversammlung an Nutzungszonenplänen und Reglementen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung haben.
- 3 Die Beschwerde muss innert 30 Tagen nach der Veröffentlichung der Entscheide der Urversammlung im Amtsblatt erfolgen. Die durch das Gesetz über die Wahlen und Abstimmungen vorgesehenen Beschwerdefristen bleiben vorbehalten (Gültigkeit der Abstimmung).
- 4 Der Staatsrat entscheidet mit voller Kognition (Art. 33, Abs. 3, Bst. b RPG). Sein Entscheid unterliegt der Beschwerde an das Kantonsgericht, dieses beschränkt sich auf die Prüfung der Rechtmässigkeit.

Fragen?

Besten Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit