

RECHTSECKE

WEG ZUR BAUBEWILLIGUNG IN OBWALDEN

GRUNDSATZ DER BEWILLIGUNGSPFLICHT

Nach Schweizer Recht sind grundsätzlich alle Bauten, welche eine feste Verbindung mit dem Boden aufweisen, bewilligungspflichtig. Im Innern von Gebäuden fallen Bauvorhaben unter die Bewilligungspflicht, welche mit einer Nutzungsänderung verbunden sind oder die Brandsicherheit eines Gebäudes beeinflussen. Ebenso sind energetische Sanierungen im Grundsatz bewilligungspflichtig. Zu beachten ist hierbei indes, dass Photovoltaik-Panels auf Dächern keine Baubewilligung benötigen und der zuständigen Gemeindeverwaltung lediglich gemeldet werden müssen (siehe auch «Huisziitig» Juni 2022). Überdies legt das kantonale Baugesetz gewisse kleine Bauten fest, welche – für Grundstücke innerhalb der Bauzone – nicht bewilligungspflichtig sind.

Der Weg zur Baubewilligung kann im Einzelfall langwierig und steinig sein. Das kantonale Baugesetz sieht für die Behandlung von Baugesuchen einerseits das ordentliche Verfahren für den Regelfall

und das vereinfachte Verfahren für geringfügige Bauvorhaben vor. Sodann ist zwischen Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzone zu unterscheiden. Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sind stets im ordentlichen Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

DAS ORDENTLICHE BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Erster Schritt im ordentlichen Verfahren für Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen bildet die Einreichung des Baugesuchs beim Bauamt der Gemeinde. Hierfür stellt die Gemeinden entsprechende Formulare zur Verfügung. Im Anschluss erfolgt eine *formelle Prüfung* des Baugesuchs und der Grundeigentümer hat das Bauvorhaben auf dem Grundstück mittels eines Baugespanns auszustecken. Nach Abnahme dieses Baugespanns publiziert die Gemeinde das Baugesuch im kantonalen Amtsblatt und legt das Gesuch auf der Gemeindeverwaltung während zehn Tagen öffentlich auf.



Ausblick vom Landenberg aufs Sarner Dorf. (Bild: Luca Gabriel)

Unter Umständen hat die Gemeinde das Baugesuch auch an die kantonale Baukoordination weiterzuleiten, welche die erforderlichen Stellungnahmen der kantonalen Fachstellen (z.B. Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege) einholt und anschliessend die gemeinsame Auflage aller Gesuchsunterlagen anordnet. Letzteres ist insbesondere bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone oder bei denkmalgeschützten Objekten erforderlich. Innerhalb der Auflagefrist können Einsprachen schriftlich mit Antrag und Begründung bei der Gemeinde eingereicht werden. Diese stellt die Einsprache dem Baugesuchsteller zur Stellungnahme zu. In der Regel erhält die Bauherrschaft Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Einsprachen und es wird im Anschluss sodann eine *Einspracheverhandlung* durchgeführt.

Soweit erforderlich, erstellt die kantonale Baukoordination den kantonalen Gesamtentscheid mit den allenfalls erforderlichen eidgenössischen und kantonalen Bewilligungen (z.B. Rodungsbewilligung, Bewilligung der Denkmalpflege etc.) und leitet diesen zur Eröffnung an die Gemeinde weiter, welche die kommunale Baubewilligung gesamthaft mit sämtlichen Bewilligungen den Baugesuchstellern eröffnet. Gegen diesen Entscheid können die Baugesuchsteller und allfällige Einsprecher innert 20 Tagen nach Erhalt beim Regierungsrat Beschwerde erheben.

DAS VEREINFACHTE BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN

Im vereinfachten Baubewilligungsverfahren können Bauten bewilligt werden, welche *keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren* und bei welchen der *Kreis der betroffenen Privaten eindeutig feststeht*. Darunter fallen etwa zeitliche befristete Bauten oder Umbauten, die nach aussen nicht oder nur unwesentlich in Erscheinung treten.

Im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat ein vereinfachtes Baugesuch gestatten, auf einzelne Beilagen und das Baugespann verzichten sowie von der öffentlichen Auflage absehen. Den vom Baugesuch Berührten ist Gelegenheit zu geben, innert zehn Tagen schriftlich begründete Einsprache zu erheben, sofern sie nicht unterschriftlich dem Baugesuch zugestimmt haben. Mit der Unterschrift aller vom Baugesuch betroffenen Personen kann

das Einspracheverfahren somit verhindert und es können Kosten und Zeit gespart werden.

DIE GÜLTIGKEIT DER BAUBEWILLIGUNG UND WIDERRECHTLICHES BAUEN

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist, d.h. wenn keine Rechtsmittel ergriffen oder über diese entschieden wurde. Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert 18 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft begonnen werden. Begonnene Arbeiten müssen ohne erhebliche Unterbrechung zu Ende geführt werden. Bleiben sie länger als 18 Monate eingestellt, so erlischt die Baubewilligung. Die Fristen können auf begründetes Gesuch hin aus wichtigen Gründen zweimal um je ein Jahr verlängert werden.

Nach Ablauf dieser Frist ist ein Baubeginn bzw. weiteres Bauen widerrechtlich. Wer ohne rechtskräftige Baubewilligung baut, hat mit weitreichenden Konsequenzen zu rechnen. In jedem Fall ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Sofern ein unbewilligtes Bauvorhaben bewilligungsfähig ist, erteilt die Bewilligungsbehörde eine nachträgliche Baubewilligung. Wird die nachträgliche Baubewilligung verweigert, so sind die baulichen Massnahmen grundsätzlich rückgängig zu machen und ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Beim widerrechtlichen Bauen drohen zudem strafrechtliche Folgen.

FAZIT

Wer ein Baugesuch einreicht, muss die Spielregeln genau kennen. Es empfiehlt sich, im Voraus das Gespräch mit den zuständigen Behörden und Fachpersonen zu suchen, welche wiederum darüber Auskunft geben können, ob weitere Fachstellen einzubeziehen sind. Oftmals kann bereits ein Architekt bei der Planung des Projekts inhaltliche Schwachstellen aufzeigen.

Gabriel & Bucher
Anwälte und Notare
Bahnhofplatz 5
Postfach 1357
6061 Sarnen
<https://gabriel-bucher.ch>

