

BERNISCHES VERWALTUNGS- UND VERFAHRENSRECHT

BAU- UND BAUPOLIZEIRECHT

16. April 2024

Prof. Dr. Beat Stalder

Gesetzliche Grundlagen und Regelungszuständigkeit

- Grundsatz
 - Bauen innerhalb der Bauzone = kantonales Recht
 - Bauen ausserhalb der Bauzone = Bundesrecht

- Bundesrechtliche Vorgaben
 - Baubewilligungspflicht (Art. 22 Abs. 1 RPG)
 - Zonenkonformität und Erschliessung als Bewilligungsvoraussetzung (Art. 19 + 22 Abs. 2 RPG)
 - Koordinationspflicht (Art. 25a RPG)
 - Anforderungen an den Rechtsschutz (Art. 33 f. RPG)
 - Einzelne Bauvorschriften, z.B. Art. 18a RPG

Gesetzliche Grundlagen und Regelungszuständigkeit

- Bundesrechtliche (fast) abschliessende Regelungen
 - Bauten ausserhalb der Bauzone:
 - Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone: Art. 16a Abs. 1-3 RPG
 - für die bodenabhängige Landwirtschaft
 - Biogas-Energieanlagen
 - Innere Aufstockung
 - Intensivlandwirtschaftszonen
 - Spezialvoraussetzungen + Interessenabwägung
 - Zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone: Art. 24 ff. RPG
 - Neue Bauten und Anlagen: Art. 24 RPG: Standortgebundenheit + Interessenabwägung
 - Umnutzung / Umbau bestehender Bauten und Anlagen: Art. 24a-e RPG: Jeweilige Spezialvoraussetzungen + Interessenabwägung

Gesetzliche Grundlagen und Regelungszuständigkeit

- **Kantonales Recht**
 - Insbesondere BauG, BauV, BMBV, BewD, GBD
 - Eigenständige Regeln, erhebliche Autonomie (vgl. aber IVHB)
 - Umsetzung und Konkretisierung der bundesrechtlichen Vorgaben, insbes.
 - Ausgleich von Planungsmehrwert (Art. 5 Abs. 1^{bis} ff. RPG)
 - Baubewilligungspflicht (Art. 22 RPG)
 - Ausnahmen innerhalb der Bauzone (Art. 23 RPG)
 - Zuständigkeiten und Verfahren (Art. 25 RPG)
 - Koordinationspflicht (Art. 25a RPG)
 - Anforderungen an den Rechtsschutz (Art. 33 RPG)
 - Legitimation mindestens gemäss Art. 89 BGG

Baubewilligungspflichtige Vorhaben

- Baubewilligungspflicht
 - Grundlagen: Art. 22 Abs. 1 RPG, Art. 1a BauG, Art. 1 ff. BewD
 - Definition der "Bauvorhaben" (Art. 22 Abs. 1 RPG, Art. 1a BauG)
 - Auch Zweckänderung, Abbruch und wesentliche Terrainveränderungen
 - Bewilligungsfreiheit für Vorhaben mit geringer Raumrelevanz (Art. 6 + 6a BewD)
 - Bundesrechtskonformität in einzelnen Punkten fraglich; massgebend ist der bundesrechtliche Begriff der "Bauten und Anlagen"
 - Gegenausnahmen von der Bewilligungsfreiheit in Art. 7 BewD
 - Ausserhalb der Bauzone
 - Bei Schutzobjekten

Beispiele Baubewilligungspflicht

Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen
Art. 22 Abs. 1 RPG, Art. 1a Abs. 1 BauG, Art. 6 BewD



Beispiele Baubewilligungspflicht

Umnutzung bestehender Gebäude

Art. 22 Abs. 1 RPG, Art. 1a Abs. 1 BauG, Art. 6 Abs. 1 Bst. c und Art. 7 BewD



Bewilligungsvoraussetzungen

Allgemein

- Baubewilligung als "gemischt planungsrechtlich und baupolizeiliche Bewilligung"
 - Rechtsanspruch auf Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben
 - den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und
 - den nach andern Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht; z.B. USG, NHG, GschG
 - die öffentliche Ordnung nicht gefährdet (Art. 45 Abs. 2 Bst. c BauG) und
 - wenn keine Hindernisse der Planung im Sinn von Art. 36 [Auflage neuer Pläne] und 62 BauG [Planungszone] bestehen (Art. 2 Abs. 1 BauG)

Abgrenzung Baubewilligungspflicht / Planungspflicht Allgemein

- Abgrenzung Baubewilligungspflicht / Planungspflicht
 - Innerhalb Bauzone: Kantonales Recht, Art. 19 f. BauG
 - Planungspflicht insbesondere für "besondere Bauten und Anlagen" (Art. 19 f. BauG), z.B. Detailhandelseinrichtungen (Einkaufszentren) oder Hochhäuser
 - Planungsinstrument: Überbauungsordnung



Abgrenzung Baubewilligungspflicht / Planungspflicht Allgemein

- Ausserhalb der Bauzone: Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG oder Sondernutzungsplanung?
- Massgebend ist, ob das Vorhaben aufgrund seines Ausmasses und seiner Auswirkungen auf die Nutzungsordnung so gewichtig ist, dass es erst nach einer Änderung oder Schaffung eines Nutzungsplanes bewilligt werden darf (BGE 119 Ib 439 E. 4; vgl. auch 124 II 391 E. 2c [Ersigen])

- Indiz: UVP-Pflicht
- Beispiele für Planungspflicht:
 - Kiesgruben
 - Deponien
 - Golfplätze



Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

- Zonenkonformität
 - Baute muss dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG i.V.m. Art. 71ff. BauG)
 - Hinweis auf die Gemeindeautonomie (Art. 65 Abs. 1 BauG):
 - Gemeinde hat bei der Anwendung kommunaler Normen einen erheblichen Spielraum, in welchen die Beschwerdebehörde nur eingreift, wenn die Auslegung der Gemeinde unhaltbar ist (vgl. BVR 2005 S. 443)
 - Beispiel: Zonenkonformität einer Kindertagesstätte in der Wohnzone
 - BGer 1C_148/2010 vom 6. September 2010

Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

- Erschliessung
 - Erschliessung als Voraussetzung der Baubewilligung (Art. 19 und Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG, Art. 7 f. BauG, Art. 3 ff. BauV)
 - Zufahrt, Energie, Wasser, Abwasser hinreichend nahe, so dass Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich (Art. 19 Abs. 1 RPG)
 - Erschliessung der Bauzone obliegt der Gemeinde (Art. 19 Abs. 2 RPG); kann vertraglich auf Grundeigentümer übertragen werden (Art. 106 ff. BauG)
 - Keine Erschliessungspflicht der Gemeinde ausserhalb der Bauzone
 - Finanzierung ganz oder teilweise durch Grundeigentümer mittels Grundeigentümerbeiträgen = Vorzugslasten (Art. 19 Abs. 2 RPG; Art. 111 ff. BauG, Art. 1 ff. GBD). Kostenanteil für
 - Detailerschliessungsstrassen bis zu 100 %
 - Quartiersammelstrassen bis zu 80 %
 - Übrige Strassen mit teilweiser Erschliessungsfunktion bis zu 50 %

Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

- Gestaltungsvorschriften
 - Mindeststandard: Beeinträchtigungsverbot (Art. 9 Abs. 1 BauG)
 - Allenfalls weitergehende kommunale Vorschriften (z.B. Einfügungsgebot, Erfordernis der "guten Gesamtwirkung"; Art. 9 Abs. 3 BauG)

"Rotes Haus" Biel
VGE 100.2016.269
vom 17. Mai 2018



- Landschaftsschutzvorschriften (Art. 10 BauG)

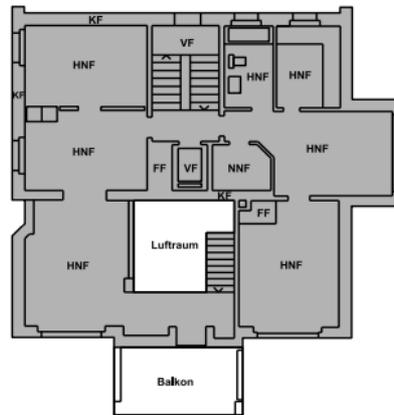
Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

- Denkmalschutzvorschriften /Art. 10a ff. BauG)
 - Schützenswerte Baudenkmäler (Art. 10a Abs. 2 BauG)
 - Absolutes Abbruchverbot, Erhalt der inneren Raumstrukturen
 - Erhaltenswerte Baudenkmäler (Art. 10a Abs. 3 BauG)
 - Relatives Abbruchverbot, Erhalt bedeutender Raumstrukturen
 - Schutz über
 - Inventare: Nicht grundeigentümergebunden, negative Wirkung; (d.h. was nicht im Inventar ist, ist nicht geschützt); Schutz kann im Baubewilligungsverfahren bestritten werden; Art. 10d/e BauG
 - Verankerung der Schutzobjekte in der Nutzungsplanung: Grundeigentümergebunden
 - Unterstellungsvertrag oder -verfügung: Grundeigentümergebunden

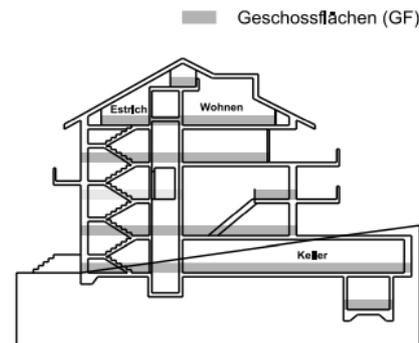
Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

- Nutzungsmassvorschriften
 - Nutzungsmasse (u.a. GFZ, BMZ, ÜZ, GZ)
 - Geschosszahl,
 - Gebäudehöhe/-länge,
 - Grenz- und Gebäudeabstände

Grundriss 1. Obergeschoss:



Schnitt:



Figur 8.2 Geschossflächenziffer

Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

- Interkantonale Vereinbarung zur Vereinheitlichung der Baubegriffe IVHB (BSG 721.2)
 - Umsetzung mittels Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)
 - Verbindliche Umschreibung von baurechtlichen Begriffen und Messweisen
 - Kantone/Gemeinden müssen nicht alle Begriffe übernehmen; wenn sie es tun, gelten die Vorgaben der IVHB
 - Wesentliche Auswirkungen im Kanton Bern
 - Messweise der Gebäudehöhe
 - Ersatz der bisherigen Ausnützungsziffer AZ durch die Geschossflächenziffer GFZ
 - Übergangsrecht: Anpassung der kommunalen Baureglemente bis 31. Dezember 2023

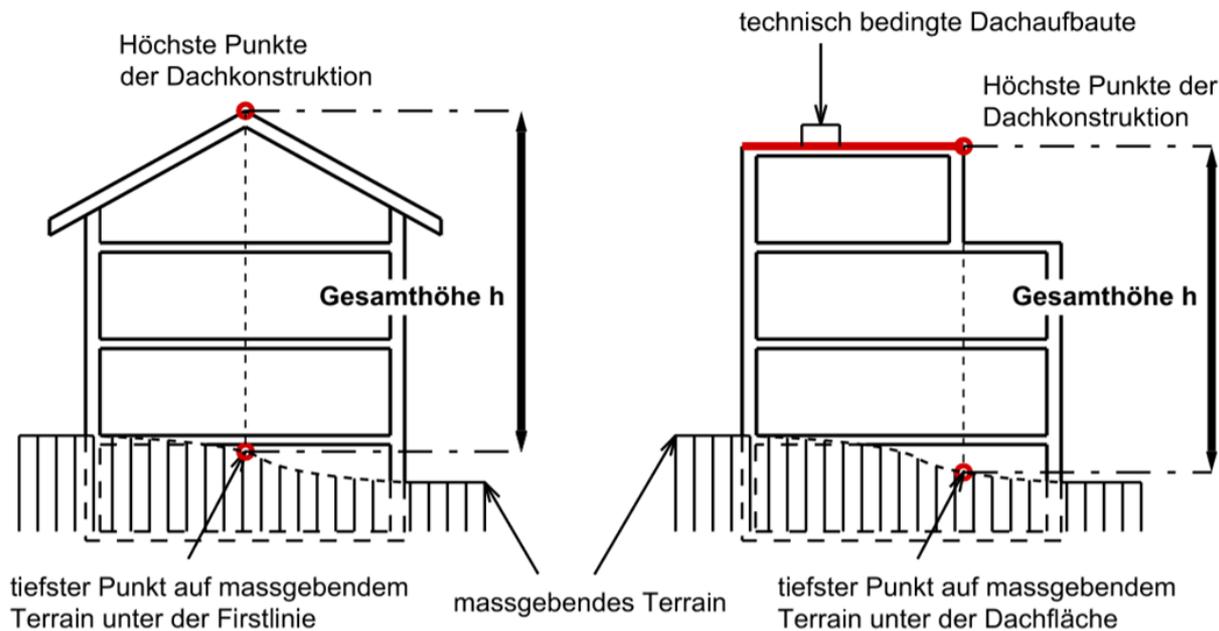
Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

■ Beispiel: Gebäudehöhe nach IVHB

IVHB - Anhang 2: Skizzen

Seite .

Zu Ziffer 5: HÖHENBEGRIFFE, HÖHENMASS



Bewilligungsvoraussetzungen im Einzelnen

- Weitere Bewilligungsvoraussetzungen
 - Einhaltung aller weiteren baubewilligungsrelevanten Voraussetzungen des kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Rechts, u.a.:
 - Anzahl Autoabstellplätze (Art. 49 ff. BauV; Bandbreite)
 - Vorkehren für Behinderte (BehiG, Art. 22 BauG)
 - Umweltrecht, soweit im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (USG, LSV, LRV, NISV etc.), insbes. Lärmschutz, Luftreinhalteung
 - Natur- und Heimatschutzrecht (NHG)
 - Gewässerschutzrecht (GSchG)
 - Waldrecht (WaG, kWaG)
 - See- und Flussufergesetzgebung (SFG)
 - Strassengesetzgebung (SG)

Besitzstandsgarantie

- Grundidee aus Art. 26 Abs. 1 BV
 - Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die durch Rechtsänderung widerrechtlich werden, sind in ihrem Bestand geschützt
- Innerhalb der Bauzone (Art. 3 BauG)
 - Erweiterte Besitzstandsgarantie
 - Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die durch eine Rechtsänderung widerrechtlich werden dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und – soweit dadurch die Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird – auch umgebaut oder erweitert werden.
 - Kein Wiederaufbau
- Ausserhalb der Bauzone (Art. 24c RPG, Art. 41 f. RPV)
 - Beibehalt und teilweise Änderung altrechtlicher Bauten
 - Identität der Baute

Ausnahmebewilligungen

- Innerhalb der Bauzone (Art. 26 BauG)
 - Ausnahmen von kantonalen und kommunalen Vorschriften
 - Voraussetzungen:
 - besondere Verhältnisse
 - keine öffentlichen Interessen beeinträchtigt
 - keine wesentlichen nachbarlichen Interessen verletzt, es sei denn, diese können durch Entschädigung ausgeglichen werden (Lastenausgleich; Art. 30 f. BauG)
 - Sondernorm für Kleinbauten auf Zusehen hin: Art. 28 BauG

- Ausserhalb der Bauzone (Art. 24 ff. RPG, Art. 39 ff. RPV)
 - Ausnahmetatbestände für fehlende Zonenkonformität

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

- Zonenkonformität
 - Baute dient der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau (Art. 16a RPG, Art. 34 ff. RPV)
 - Grundsätzlich Landwirtschaftsbegriff gemäss Art. 3 Abs. 1 LwG ("Produktmodell"), aber durch Art. 16a RPG modifiziert

- Kategorien zonenkonformer Bauten
 - Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Produktion (Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 RPV)
 - Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG, Art. 34a RPV)
 - Bauten und Anlagen zur inneren Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG, Art. 34, 36 und 37 RPV)
 - Bauten und Anlagen in "Intensivlandwirtschaftszonen" (Art. 16a Abs. 3 RPG, Art. 38 RPV, Art. 80a ff. BauG)
 - Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung (Art. 16a^{bis} RPG, 34b RPV)

Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

- Bundesrechtliche Ausnahmetatbestände zonenwidriger Bauten (Art. 24 ff. RPG)
 - Anwendungsbereich ausserhalb der Bauzone
 - Betreffen nur die Frage der Zonenkonformität
 - Die übrigen Aspekte des Bauvorhabens sind nach ordentlichem Bundesrecht (z.B. NHG/USG) oder kantonalem/kommunalem Recht (Dimensionen, Abstände usw.) zu beurteilen.
 - Keine Dispens von der Erschliessungspflicht (Art. 22 Abs. 1 Bst. b RPG) und von der Einhaltung der weiteren kantonalen und kommunalen Vorschriften, insbes. Gestaltung und baupolizeiliche Masse

Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

- Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG
 - "Grundnorm" des zonenwidrigen Bauens ausserhalb der Bauzone
 - Anwendung, wenn keine erleichterte Ausnahmebewilligung möglich, insbes. bei Neubauten
 - Standortgebundenheit (Bst. a)
 - Positiv: Vorhaben ist auf +/- auf Standort angewiesen
 - Negativ:
 - Keine entgegenstehenden Interessen (Bst. b)
 - Klassischer Fall der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV
 - Hinweis auf Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten (Art. 39 RPV)

Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

- Ausnahmetatbestände für bestehende Bauten (Art. 24a - e RPG)
 - Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)
 - Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe "kleingewerbliche Aufstockung" (Art. 24b RPG), zwei Spielarten:
 - betriebsnah (Abs. 1)
 - mit engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Abs. 1^{bis})
 - Besitzstandsgarantie mit teilweiser Änderung, massvoller Erweiterung und Wiederaufbau (Art. 24c RPG)
 - Anwendung nur auf "altrechtliche Bauten" (Art.41 RPV)
 - Wahrung der Identität der Baute (Art. 42 RPV)

Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone

- Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung sowie vollständige Zweckänderung schützenswerter Bauten (Art. 24d RPG)
- Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung (Art. 24e RPG, Art. 42b RPV)
- Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone (Art. 37a RPG, Art. 43 RPV)

Rechtswirkungen der Baubewilligung

- Baubeginn
 - Zulässig mit rechtskräftiger Baubewilligung (Art. 1a Abs. 3 BauG), oder
 - mit Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn, d.h. nach Ablauf der Einsprachefrist, wenn Präjudizierung ausgeschlossen (d.h. wenn keine Einsprachen, die das Vorhaben in Frage stellen; Art. 35e BauG)

- Geltungsbereich der Baubewilligung
 - Sachlich: Berechtigt zur Ausführung und zum Fortbestand der bewilligten Baute, selbst wenn diese durch Rechtsänderung widerrechtlich wird (Besitzstand nach Art. 3 BauG)
 - Persönlich: Gilt für Baugesuchsteller/Eigentümer sowie Rechtsnachfolger, soweit nicht vom Nachweis persönlicher Voraussetzungen abhängig (Art. 42 Abs. 1 BauG, Art. 105 BauV)

Rechtswirkungen der Baubewilligung

- Befristung
 - Befristung der Dauer zum Baubeginn: Baubewilligung erlöscht, sofern nicht Baubeginn innerhalb von 3 Jahren; verlängerbar auf 5 Jahre (Art. 42 Abs. 2 und 3 BauG)
 - Grundsätzlich keine Befristung der ausgeübten Baubewilligung; Dauerverfügung

Baubewilligungsarten

- Baubewilligungsarten
 - ordentliche Baubewilligung (Art. 32a BauG)
 - kleine Baubewilligung (Art. 32b BauG)
 - Teilbaubewilligung (Art. 32c BauG)
 - Generelle Baubewilligung (Art. 32d BauG)

- Weitere Unterscheidungen
 - Projektänderungsbewilligung
 - im Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeverfahren (Art. 43 Abs. 2-4 BewD)
 - während der Bauausführung (Art. 43 Abs. 5 BewD)
 - Überbauungsordnung als Baubewilligung (Art. 88 Abs. 6 BauG, Art. 45 BewD, Art. 122b BauV)
 - Vorzeitige Baubewilligung (Art. 37 BauG) ≠ vorzeitiger Baubeginn (Art. 39 BewD)
 - Nachträgliche Baubewilligung (Art. 46 Abs. 2 Bst. b-e BauG)

Baubewilligungsbehörden

- Regierungsstatthalter oder
- Grosse Gemeinde (über 10'000 Einwohner) (Art. 33 Abs. 1 BauG, Art. 8 BewD)
- Kleine Gemeinde
 - für Bauvorhaben mit geringem Koordinationsaufwand (Art. 33 Abs. 2 BauG, Art. 9 BewD)
 - mit voller Bewilligungskompetenz, sofern geeignete Bauverwaltung; Verleihung der Kompetenz durch AGR (Art. 33 Abs. 3 BauG)

Baubewilligungsverfahren

Koordinationsprinzip

- Rechtsgrundlagen
 - Art. 25a RPG, Art. 2a BauG, Art. 1 ff. KoG

- Koordination nach KoG
 - Koordination, wenn ein Vorhaben Bewilligungen, Konzessionen, Zustimmungen oder Genehmigungen verschiedener Behörden bedarf (Art. 1 Abs. 1 KoG)
 - Zweck: Inhaltliche und zeitliche Abstimmung und Verfahrensbeschleunigung (Art. 1 Abs. 2 KoG)
 - Konzentrationsmodell: Zusammenfassung sämtlicher Verfügungen und Entscheide in einem Leitverfahren (Art. 4 KoG)
 - Leitverfahren ist i.d.R. Baubewilligungsverfahren (Art. 5 KoG)
 - Eröffnung aller Verfügungen und Entscheide in einem Gesamtentscheid (Art. 9 KoG)
 - Leitverfahren definiert Rechtsmittelweg (Art. 11 KoG), d.h. Beschwerde an die BVD unabhängig von den Rügen

Baubewilligungsverfahren

Ablauf

- Einreichung Baugesuch durch Baugesuchsteller
 - definiert Gegenstand des Bauvorhabens (Art. 34 BauG; Art. 10 ff. BewD)
 - ggf. einschliesslich Ausnahmegesuche (Art. 34 Abs. 2 BauG)

- Vorläufige Prüfung durch Bauverwaltung und durch Baubewilligungsbehörde (Art. 17 f. BewD)

- Materielle Prüfung durch Baubewilligungsbehörde (Art. 19-24 BewD)
 - Bei offensichtlicher Nicht-Bewilligungsfähigkeit: Abweisung ohne Veröffentlichung (Art. 24 BewD)
 - Sonst: Veröffentlichung (im ordentlichen Verfahren; Art. 26 BewD) bzw. Mitteilung an Nachbarn (bei kleiner Baubewilligung; Art. 27 BewD)

Baubewilligungsverfahren

Ablauf

- Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit durch einsprachebefugte Personen, Organisationen und Behörden
 - Achtung: Einsprache ist hier nicht Rechtsmittel, sondern Entscheidungshilfe
- Beurteilung des Baugesuchs inkl. Entscheid über Einsprachen durch die Baubewilligungsbehörde
- Beschwerde des unterliegenden Baugesuchstellers/Einsprechers an die BVD (Art. 40 Abs. 1 BauG)
- Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Art. 74 ff. VRPG, Art. 40 Abs. 5 BauG)
- Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das BGer (Art. 82 ff. BGG)

Baubewilligungsverfahren

Einsprache- und Beschwerdebefugnis

- Bundesrechtliche Beschwerdebefugnis als minimal standard (Art. 89 BGG; Art. 33 Abs. 3 Bst. a RPG; Art. 111 Abs. 1 BGG; BGE 137 II 30 E. 2.2.3)

- Unmittelbar in schutzwürdigen Interessen betroffene Private = (Art. 60 Abs. 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG; Art. 89 Abs. 1 BGG)
 - Spezifische, insbesondere räumliche Beziehungsnähe zum Vorhaben (Faustregel 100 m; weitere Entfernung mit Begründung)
+
 - Praktischer Nutzen aus der Nichterteilung der Baubewilligung (BGE 137 II 30, E. 2.2.2, 133 II 249, E. 1.3.2; BGer 1C_236/2010 vom 16.7.2010)

 - Ablehnung der rügespezifischen Legitimationsumschreibung (wie bis 31. März 2017 noch in Art. 35c Abs. 1 BauG) durch das Bundesgericht (BGE 137 II 30, E. 3; BVR 2011 S. 259 E. 2., 498 E. 4.5.1).

Baubewilligungsverfahren

Einsprache- und Beschwerdebefugnis

- *kantonalrechtliches* Verbandseinsprache- und -beschwerderecht privater Organisationen
 - juristische Person (Art. 35a Abs. 1 Bst. a BauG)
 - beschränkt auf rein ideelle Zwecke (Art. 35a Abs. 1 Bst. b BauG)
 - im Rahmen des mindestens seit 10 Jahren bestehenden statutarischen Zwecks (Art. 35c Abs. 3 BauG)
 - nur im innerkantonalen Einsprache- und Beschwerdeverfahren

Baubewilligungsverfahren

Einsprache- und Beschwerdebefugnis

- *bundesrechtliches* Verbandseinsprache- und -beschwerderecht privater Organisationen
(Art. 89 Abs. 2 Bst. d BGG i.V.m. Art. 55 ff. USG, Art. 12 ff. NHG, Art. 28 GTG, Liste in Anhang I zur VBO, SR 814.076)
- Behördenbeschwerde (Art. 89 Abs. 2 Bst. a BGG)
 - Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Art. 48 Abs. 4 RPV) und Bundesamt für Umwelt BAFU (Art. 56 USG)
 - Beteiligung am innerkantonalen Verfahren möglich aber nicht erforderlich (Art. 111 Abs. 2 BGG)
- Gemeinden
 - wenn wie eine Privatperson betroffen oder
 - als Behörde gestützt auf Art. 40 Abs. 2 BauG

Baubewilligungsverfahren

Einsprache- und Beschwerdebefugnis

Verzeichnis der nach dem USG, dem GTG oder dem NHG beschwerdeberechtigten Organisationen

Organisationen	beschwerdeberechtig nach USG/GTG ^a	beschwerdeberechtig nach NHG ^b
1. Rheinaubund (Schweizerische Arbeitsgemeinschaft für Natur u. Heimat)	x	x
2. Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP)	x	x
3. WWF Schweiz	x	x
4. Schweizer Vogelschutz (SVS), Verband für Vogel- und Naturschutz	x	x
5. Schweizer Heimatschutz (SHS)	x	x
6. Pro Natura	x	x
7. Schweizer Alpen-Club (SAC)	x	x
8. Equiterre, Partnerin für nachhaltige Entwicklung	x	x
9. Helvetia Nostra	x	x
10. Schweizerische Vereinigung für Gesundheitstechnik	x	
11. Schweizerische Liga gegen den Lärm	x	
12. Stiftung PUSCH – Praktischer Umweltschutz Schweiz	x	x
13. Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (SL)	x	x
14. Schweizerische Energie-Stiftung (SES)	x	x
15. Naturfreunde Schweiz (NFS)	x	x
16. Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA)	x	
17. Aqua Viva (Nationale Aktionsgemeinschaft zum Schutze der Flüsse und Seen)	x	x
18. Schweizerischer Fischerei-Verband (SFV)	x	x
19. Schweizerische Verkehrs-Stiftung (SVS)	x	
20. Verkehrs-Club der Schweiz (VCS)	x	
21. Schweizer Wanderwege		x
22. Schweizerische Gesellschaft für Ur- und Frühgeschichte (SGUF)		x
23. Greenpeace Schweiz	x	x
24. Pro Campagna, Schweizerische Organisation zur Pflege ländlicher Bau- und Wohnkultur		x
25. Schweizerische Greina-Stiftung (SGS)	x	x
26. Dachverband Schweizerischer Jagdverbände (CHJV)15	x	x
27. Schweizerische Gesellschaft für Höhlenforschung		x
28. Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte (GSK)		x
29. Ärztinnen und Ärzte für Umweltschutz	x	

Organisationen	beschwerdeberechtig nach USG/GTG ^a	beschwerdeberechtig nach NHG ^b
30. Alpen-Initiative	x	x
31. Mountain Wilderness	x	x
a Die mit x bezeichneten Organisationen sind nach den Artikeln 55 und 55f USG sowie 28 GTG beschwerdeberechtigt.		
b Die mit x bezeichneten Organisationen sind nach Artikel 12 NHG beschwerdeberechtigt.		

Baubewilligungsverfahren

Weitere verfahrensrechtliche Hinweise

- Beschwerdebefugnis der einsprachebefugten Privatpersonen
 - Früher nur im Rahmen der Einsprachegründe (alt Art. 40 Abs. 2 BauG); seit 1. April 2017 ohne diese Einschränkung. Unbegrenzte Zulassung neuer Rügen?

- Befugnis der BVE, den angefochtenen Entscheid von Amtes wegen abzuändern, wenn er erhebliche Mängel aufweist (Art. 40 Abs. 3 BauG)

- Beschwerdeantwortfrist als nicht erstreckbare Frist (Art. 40 Abs. 5 BauG)

Baupolizeirecht Grundlagen

- Zweck: Durchsetzung der bau- und planungsrechtlichen Ordnung



Baupolizeirecht

Grundlagen

- Rechtsgrundlagen: Art. 45-52 BauG, Art. 47 ff. BewD

- Zuständigkeit
 - Bauherr durch Selbstdeklaration (Art. 47a BewD)
 - Gemeinde unter Aufsicht Regierungsstatthalter (Art. 45 Abs. 1 und Art. 48 BauG; Art. 47 f. BewD)

- Massnahmen
 - Verwaltungsrecht: Alle Massnahmen, die zur Durchführung des BauG und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind (Art. 45 Abs. 2 BauG)
 - Strafrecht: Art. 50-52 BauG

Baupolizeirecht

Kontrollen und Massnahmen

- Baupolizeiliche Kontrollen
 - Pflichtkontrollen auf Grundlage Selbstdeklaration (Art. 47 Abs. 4 BewD)
 - Weitere Kontrollen (Art. 47a Abs. 4 BewD)
- Vorsorgliche Massnahmen (sofort vollstreckbar, Art. 46 Abs. 1 BauG)
 - Einstellung der Bauarbeiten
 - Benützungsverbot

Baupolizeirecht

Kontrollen und Massnahmen

- Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands
 - Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unter Androhung der Ersatzvornahme (Art. 46 Abs. 2 Bst. a BauG)
 - Aufschub bei Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG)
 - Nachträgliches Baugesuch ausgeschlossen, wenn darüber bereits rechtskräftig entschieden ist (Art. 46 Abs. 2 Bst. b BauG)
 - Bei (teilweiser) Bewilligung des nachträglichen Baugesuchs fällt Wiederherstellungsverfügung in entsprechendem Umfang dahin (Art. 46 Abs. 2 Bst. d BauG)
 - Bei Bauabschlag: neue Wiederherstellungsverfügung durch Baubewilligungsbehörde (Art. 46 Abs. 2 Bst. e BauG)

Baupolizeirecht

Vollstreckung / Rechtspflege

- Verjährung/Verwirkung
 - 5 Jahre ab Erkennbarkeit der Rechtswidrigkeit,
 - ausser wenn zwingende öffentliche Interessen betroffen (Art. 46 Abs. 3 BauG)
 - Keine Verjährung/Verwirkung ausserhalb der Bauzone (BGE 147 II 309; korr. in Art. 25 Abs. 5 rev. RPG 2)

- Ersatzvornahme: Art. 47 BauG

- Rechtsmittelverfahren
 - Verfügung durch Gemeinde evtl. Regierungsstatthalter (Art. 46 Abs. 1, Art. 48 BauG)
 - Beschwerde an die BVE (Art. 49 Abs. 1 BauG)
 - Beschwerde an das Verwaltungsgericht (Art. 49 Abs. 2 BauG, Art. 74 ff. VRPG)
 - Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das BGer (Art. 82 ff. BGG)

Praxishinweise

- BGE 147 II 309 Keine Verwirkung baupolizeilicher Massnahmen ausserhalb der Bauzone; vgl. aber Art. 25 Abs. 5 RPG 2
- BGE 145 II 83 Zonenkonformität, Bauvorhaben in der Erhaltungszone (Arosa)
- BGE 147 II 351 Zonenkonformität, Bauvorhaben in der Grünzone (Malans)
- BVR 2023 S. 25 Baubewilligung für Aufstockung eines Gebäudes
- BVR 2021 S. 267: Grenzabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen
- BVR 2020 S. 255: Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes betr. Sexgewerbe
- BVR 2017 S. 556 Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage
- BVR 2016 S. 471 Um- und Ausbau eines Wohnhauses in der Landwirtschaftszone
- BVR 2015 S. 541 Baubewilligungspflicht für Holzpavillon für Weihnachtsverkauf